

Исх. №04-04/6127 от 15.06.2023 г.

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в отсутствие представителей МУП «Земля» (заявлено ходатайство о рассмотрении в отсутствие), заявителя <...> – (физическое лицо) о месте и времени рассмотрения жалобы извещенных надлежащим образом, рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу заявителя <...> – (физическое лицо) (вх. №5808/ж от 07.06.2023 г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов (аукцион) на предоставление в аренду земельных участков, извещение на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000008140000000047 (лоты №1-13) от 20.04.2023 г., лот №2: Земельный участок для склада из земель населенных пунктов кадастровый номер 16:24:150104:1083, общей площадью 2839 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №21000008140000000047 на предоставление в аренду земельных участков размещено на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru/> 20.04.2023г.

Организатор торгов – Муниципальное унитарное предприятие «Земля» Лаишевского муниципального района (МУП «Земля»).

Информация о лоте №2:

Описание лота: Земельный участок для склада из земель населенных пунктов кадастровый номер 16:24:150104:1083, общей площадью 2839 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

Начальная цена – 1 494 000 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона – 44 820 рублей 00 копеек.

Задаток – 747 000 рублей 00 копеек.

Срок аренды – 3 года.

Существующие ограничения (обременения) прав: приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань» ЗОУИТ: 16:00-6.4170, 16:00-6.4166, 16:00-6.4172, 16:00-6.4169, 16:00-6.4171.

Вид разрешенного использования земельного участка: склад.

Категория объекта: земли населенных пунктов.

Дата и время начала подачи заявок: 20.04.2023 14:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 17.05.2023 17:00 (МСК)

Дата рассмотрения заявок: 18.05.2023

Дата и время проведения аукциона: 22.05.2023 10:00 (МСК)

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушениями норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные пояснения, а также документы по торгам, которые приобщены к материалам дела.

Жалоба заявителя подлежит рассмотрению в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации по торгам, приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о завышении Организатором торгов начальной цены лота.

Согласно части 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Начальная цена лота была определена в размере 1 494 000 рублей 00 копеек

на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования земельным участком на условиях права аренды №579-23 от 06.04.2023 г. АО «БТИ РТ», представленного Организатором торгов и приобщенного к материалам дела.

Текущее земельное законодательство предусматривает для организатора торгов исчерпывающие правила определения начального размера ежегодной арендной платы земельного участка.

В рассматриваемом случае цена лота была определена организатором торгов на основании рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", что не противоречит требованиям части 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Довод заявителя признан необоснованным.

2. Относительно довода заявителя о проверке заявки признанного победителя торгов и наличия участия в торгах лиц, аффилированных между собой.

Действующим Земельным законодательством, а именно положениями статьи 39.12, 39.13 определен детальный порядок проведения аукциона, и обозначены требования к подаваемой заявке, а также действия Организатора торгов при рассмотрении заявок участников.

В ходе анализа представленной заявки победителя торгов установлено наличие в составе заявки участника всех документов, предусмотренных требованиями извещения. При рассмотрении заявки участника со стороны Организатора торгов нарушений требований действующего законодательства не выявлено.

Относительно довода заявителя о наличии аффилированности между участниками торгов, Комиссия отмечает, что заявителем не были приведены сведения и не конкретизировано то, в чем выражается заявленная аффилированность между участниками торгов.

Комиссия отмечает, что заявителем также не было представлено доказательств, подтверждающих изложенное.

Из объективного анализа сведений при рассмотрении дела по существу оснований Комиссией установлено не было.

С учетом изложенного в совокупности, Комиссия приходит к выводу о несостоятельности указанного в жалобе довода заявителя.

При этом, при анализе сведений на официальном сайте Комиссией были выявлены следующие нарушения и противоречия.

В соответствии с пунктом 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 14.1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 14.1. в ходе проведения аукциона участники аукциона подают предложения о цене предмета аукциона в соответствии со следующими требованиями:

1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину "шага аукциона";

2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона.

При анализе содержания сведений и документов, размещенных в извещении на официальном сайте, установлено отсутствие отражения Организатором торгов вышеуказанных особенностей подачи ценовых предложений при проведении электронного аукциона.

Указание полной и достоверной информации, в том числе, о порядке и условиях подачи ценовых предложений при проведении торговой процедуры позволит избежать случаев введения в заблуждение и допущения ошибок при подаче ценовых предложений участниками, учитывая, что при намерении и принятии решения участия в торгах потенциальные участники при ознакомлении, в первую очередь, опираются на сведения, размещенные в извещении.

С учетом изложенного, в рассматриваемом случае Организатором торгов были допущены нарушения требований пункта 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ при отсутствии указания в извещении в полном объеме требований к подаче ценовых предложений в ходе порядка проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 4 части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются, в том числе, наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

В соответствии с частью 1 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В ходе анализа размещенного протокола результатов аукциона Комиссией установлено отсутствие отражений сведений в протоколе сведений о месте нахождения признанного победителя торгов.

Таким образом, Организатором торгов были нарушены требования пункта 4 части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды

земельного участка.

Так, в соответствии с пунктом 6.3 извещения определено, что доплата по договору производится в течение 30 (тридцати) дней со дня заключения договора аренды земельного участка (договора купли-продажи земельного участка).

При этом, пунктами 2.3, 3.1.1., проекта договора определен десятидневный срок производит оплаты оставшейся суммы с момента заключения договора.

Таким образом, условия порядка оплаты в извещении не соответствуют порядку оплаты, установленному в проекте договора.

Организатором торгов нарушены требования части 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении противоречащих условий порядка оплаты.

С учетом выявленных нарушений в совокупности, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении нарушений действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу заявителя Миннегараевой Э.М. (вх. №5808/ж от 07.06.2023 г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов (аукцион) на предоставление в аренду земельных участков, извещение на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> №21000008140000000047 (лоты №1-13) от 20.04.2023 г., лот №2: Земельный участок для склада из земель населенных пунктов кадастровый номер 16:24:150104:1083, общей площадью 2839 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище необоснованной.

2. Признать организатора торгов МУП «Земля» нарушившим требования пункта части 3 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, пункта 3 части 21 статьи 39.11, пункта 4 части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать Организатору торгов, Оператору ЭТП предписание об устранении выявленных нарушений действующего законодательства.

4. Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

