

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-1038/2024

Резолютивная часть решения оглашена 11 июля 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 11 июля 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие представителей:

- организатора торгов: о дате, месте и времени рассмотрения жалобы извещен надлежащим образом;
- от заявителя: не явился, о дате, месте и времени рассмотрения жалобы извещена надлежащим образом,

рассмотрев жалобу (вх. № 10991-ЭП/24 от 08.07.2024) на действия Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером – 27:19:0010233:793, общей площадью 138,0 кв.м., видом разрешенного использования – магазины, расположенного по адресу: Хабаровский край, Бикинский муниципальный район, г. Бикин, ул. Гагарина (номер извещения 22000063130000000018), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба (вх. № 10991-ЭП/24 от 08.07.2024) на действия Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером – 27:19:0010233:793, общей площадью 138,0 кв.м., видом разрешенного использования – магазины, расположенного по адресу: Хабаровский край, Бикинский муниципальный район, г. Бикин, ул. Гагарина (номер извещения 22000063130000000018).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

- Организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка путем его продажи. Продажа земельного участка, предусматривающего возможность возведения капитальных сооружений, не допускается и в данном случае необходимо проводить аукцион на право заключения договора аренды.
- Заявка Заявителя отклонена аукционной комиссией неправомерно, заявка и приложенные к ней документы полностью соответствовали требованиям действующего законодательства.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

03 июня 2024 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru организатором торгов опубликовано сообщение о проведении аукциона на право заключения договора купли – продажи земельного участка (извещение № 22000063130000000018).

Основание для решения о проведении аукциона - Распоряжение Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края от 28.05.2024 № 346-р «Об организации и проведении аукциона по продаже земельного участка».

Согласно извещению земельный участок с кадастровым номером 27:19:0010233:793, площадью 138,0 кв.м., видом разрешенного использования – магазины, расположенного по адресу: Хабаровский край, Бикинский муниципальный район, г. Бикин, ул. Гагарина.

Начальная цена 95 101, 32 рубль.

Дата и время начала подачи заявок: 04.06.2024 00-00 (МСК+7).

Дата и время окончания подачи заявок: 02.07.2024 00-00 (МСК+7).

Дата и время проведения торгов: 07.07.2024 00-00 (МСК+7).

До даты окончания подачи заявок подано 11 заявок, 10 заявок отклонено по основаниям пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса. Допущена единственная заявка ООО «Мастер Фуд». Аукцион признан несостоявшимся.

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

В части первого довода заявителя.

В соответствии с 1 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее Земельный кодекс) продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 27:19:0010233:793, имеет вид разрешенного использования: магазины.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования» вид разрешенного использования земельного участка «магазины» (код 4.4) включает в себя: «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.».

Следовательно, земельный участок, выставленный на торги, подлежит реализации путем проведения аукциона на право заключения договора аренды, а не продажи земельного участка.

Таким образом, в действиях организатора торгов – администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края имеются нарушения пункт 2 статьи 39.1, пункт 7 статьи 39.11 Земельного кодекса.

В связи с чем данный довод жалобы Комиссия Хабаровского УФАС России считает обоснованным.

В части второго довода заявителя.

Организатор аукциона принял решение об отказе в допуске к участию в аукционе Заявителя (протокол № U22000063130000000018-1 от 03.07.2024) поскольку последним не представлены необходимые для участия в аукционе документы, подтверждающие внесение задатка.

По тем же основаниям отклонены заявки еще девяти участников.

По результатам анализа отклоненных заявок установлено неправомерное их отклонение по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме

аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 настоящего Кодекса.

В силу подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявка на участие в аукционе; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; документы, подтверждающие внесение задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (пункт 2 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно пункту 6 статьи 39.13, подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 названного Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка.

Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (пункт 4 статьи 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случаях непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (подпункты 1, 2).

Для обеспечения доступа к участию в аукционе физическим и юридическим лицам, желающим приобрести земельный участок (далее - претенденты) необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке.

Для участия в аукционе претенденты подают заявку (образец которой приведен в Приложении № 1 путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой части электронной площадки, с приложением электронных образов следующих документов: 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Подача заявки осуществляется только посредством интерфейса электронной площадки <https://i.rts-tender.ru> (торговая секция «Торги по приватизации, аренде и продаже имущества») из личного кабинета претендента. Типовая форма заявки на участие в электронном аукционе размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru/new. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявки подаются на электронную площадку, начиная с даты и времени начала приема заявок до даты и времени окончания приема заявок, указанных в информационном сообщении. Заявки с прилагаемыми к ним документами, поданные с нарушением установленного срока, а также заявки с незаполненными полями, программными средствами на электронной площадке не регистрируются.

В процедуре электронных торгов блокировка средств осуществляется автоматически, при подаче заявки на участие в

аукционе на сумму задатка. Без необходимых средств на балансе подача заявки технически невозможна.

В соответствии с извещением о проведении торгов для участия в аукционе в электронной форме претендент вносит задаток в размере 50% от начальной цены, указанной в извещении о проведении аукциона в электронной форме.

Оператор программными средствами осуществляет блокирование денежных средств в сумме задатка в момент подачи заявки на участие (при их наличии на лицевом счете претендента на ЭТП). Если денежных средств на лицевом счете претендента недостаточно для осуществления операции блокирования, то в день определения участников организатору торгов направляется информация о непоступлении оператору задатка от такого претендента.

В случае отсутствия (не поступления) в указанный срок суммы задатка, обязательства претендента по внесению задатка считаются неисполненными и претендент к участию в аукционе в электронной форме не допускается.

Названное извещение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме на условиях настоящего извещения.

Согласно протоколу по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме 27:04:0101002:8350 № 22000018470000000045-1 от 20.02.2024 участниками ... внесены задатки, что подтверждается документами о внесении задатка, прикрепленными к заявке и данными оператора электронной площадки.

Отклоненными участниками по данным оператора электронной площадки, а также по сведениям из личного кабинета Организатора торгов, задаток внесен, но документы, подтверждающие внесение конкретной суммы задатка к заявкам не прикреплены.

Денежные средства, внесенные участниками Аукциона в качестве задатка для участия в Торгах, поступают на счет Оператора ЭТП, соответственно, возврат таких средств тоже осуществляется непосредственно Оператором ЭТП.

При этом, функционал ЭТП не позволяет подать заявку без внесения денежных средств на счет Оператора ЭТП, следовательно факт подачи заявки Заявителем однозначно свидетельствует о внесении последним денежных средств в качестве обеспечения заявки.

Таким образом, комиссия Организатора торгов, исполняя возложенные на нее обязательства, рассматривая заявки, владела всей необходимой информацией для допуска к участию в Торгах, следовательно, довод жалобы о неправомерном отклонении заявки на участие в Аукционе нашел свое подтверждение.

При таких обстоятельствах, основание отклонения, указанное организатором аукциона и недопуск 10 участников к участию в аукционе является незаконным, при этом, поскольку блокирование задатков осуществлялось оператором электронной площадки, постольку предоставление им организатору торгов документа о поступлении задатков можно считать предоставлением документов, подтверждающих внесение задатка.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 1 ЗК РФ, одним из принципов регулирования земельного законодательства является обеспечение участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю.

Целью проведения торгов является привлечение максимального количества заинтересованных лиц и обеспечение им равных возможностей на приобретение земельного участка, а также получение органом власти максимальной цены за объект торгов. Необоснованный отказ в допуске к участию в торгах не приводит к достижению цели их проведения, в том числе по причине уменьшения круга участников торгов, и как следствие к ограничению, устранению конкуренции.

Допуск к участию в торгах претендентов, выполнивших в установленный срок требования, необходимые для участия в аукционе, позволяет расширить круг участников торгов, соответствует целям торгов, способствует добросовестной

конкуренции между участниками и, как следствие, повышению размера арендной платы.

Неправомерно не допустив заявителя к участию в аукционе, организатор аукциона нарушил требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, заявка Заявителя отклонена неправомерно и, как следствие, в действиях Комиссии организатора торгов – Администрации имеются нарушения подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 10991-ЭП/24 от 08.07.2024) на действия Администрации городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером – 27:19:0010233:793, общей площадью 138,0 кв.м., видом разрешенного использования – магазины, расположенного по адресу: Хабаровский край, Бикинский муниципальный район, г. Бикин, ул. Гагарина (номер извещения 22000063130000000018), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – администрацию городского поселения «Город Бикин» Бикинского муниципального района Хабаровского края нарушившей пункт 2 статьи 39.1, пункт 7 статьи 39.11, подпункт 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса.

3. Обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов организатору торгов не выдавать в связи с выдачей по данному аукциону предписания об аннулировании торгов в рамках дела № 027/10/18.1-1026/2024.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.