

Организатор торгов

МУ «Комитет по управлению имуществом
Баксанского района»

361534, КБР, г.Баксан, пр.т. Ленина, 54

kuibmr@mail.ru

тел.88663442630

факс 88663441835

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-1201/2020 о нарушении процедуры торгов
и порядка заключения договоров

09 ноября 2020 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

– председателя Комиссии, заместителя руководителя Управления;

Членов
Комиссии:

в присутствии представителя по доверенности от 22.10.2020г.;

в присутствии от организатора торгов председателя МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского района» ..., рассмотрев жалобу... на действия организатора торгов МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского района» посредством системы видеоконференц-связи (TrueConf),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 22.10.2020 поступила жалоба ... (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского района» (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с к/н 07:01:2200000:1055 по извещению №020920/1167186/01 (Лот №10).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 27.10.2020 №06/5133 приостановило процедуру проведения аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 02.11.2020 и после однократного продления срока принятия решения по

жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 09.11.2020.

Согласно доводам, изложенным в жалобе, заявитель обжалует действия организатором торгов по нарушению порядка проведения торгов и определения победителя аукциона.

Исследовав имеющиеся в материалах рассмотрения жалобы сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления согласно пункту 2 статьи 11 Земельного кодекса РФ осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно положениям пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи. Правоотношения по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в публичной собственности, или аукциона на организацию заключения договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, урегулированы нормами статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

На основании Постановления Местной администрации Баксанского муниципального от 31 августа 2020 года № 845п «О проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельных участков» организатору торгов поручено организовать и провести аукцион по передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером №07:01:2200000:1055 в аренду.

Информационное сообщение размещено 02.09.2020г. на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт). Также извещение опубликовано в газете «Баксанский Вестник» №97 от 02.09.2020г.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории городского поселения.

На основании статьи 39.2 Земельного кодекса предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 указанной статьи.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен в статье 39.11 Земельного кодекса.

Таким образом, указанная норма Закона распространяется на случаи, когда организатором торгов являются органы местного самоуправления, которые обязаны, среди прочего, реализовывать права пользования муниципальной собственностью.

В рассматриваемом случае проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка регламентировано положениями статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, перечень представляемых заявителями для участия в таком аукционе документов установлен статьей 39.12 указанного Кодекса.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Согласно извещению дата начала приема заявок: с 02.09.2020г., дата окончания приема заявок: 02.10.2020г., дата и время проведения аукциона: 07.10.2020г. 11.00 час.

Предметом аукциона по обжалуемому лоту явился земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером № 07:01:2500000:1055 общей площадью 41978 кв.м., расположенный по адресу: КБР, с.п. Заюково, контур №565а, размер задатка 4 194 рубля, шаг аукциона 125 рублей.

В силу подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно пункту 2 Порядка проведения аукцион «Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера арендной платы и каждым очередным размером арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы. Каждый последующий размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона». При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названным аукционистом размером арендной платы, аукционист повторяет этот размер арендной платы 3 раза»

Таким образом, из Порядка проведения аукциона следует, что аукцион проводится путем повышения начальной цены предмета аукциона на «шаг аукциона».

В силу пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона.

Комиссией Управления установлено, что согласно протоколу №4 рассмотрения заявок от 06.10.2020 по лоту №10 участниками аукциона признаны: участник №1 –, участник №2. –, участник №3 –

Как следует из протокола №4 от 07.10.2020г. участник № 2 на 63 шаге аукциона, с итоговой суммой 12 069 руб. отказался от участия в аукционе. Далее, согласно протокола №4 от 07.10.2020г. был объявлен перерыв.

После перерыва участники №1 и №3 вернулись на аукцион. На 711 шаге аукциона с суммой годовой арендной платой 93 069 рублей оба участника были согласны. На указанном этапе был объявлен перерыв.

Далее как следует из протокола №4 от 07.10.2020г. после перерыва участник № 1 на аукцион не вернулся, в связи с чем, аукционная Комиссия продолжило аукцион: была объявлена сумма троекратно, после чего участнику № 3 предложили заключить договор аренды земельного участка на последнем 711 шаге аукциона с итоговой суммой годовой арендной платы 93 069 руб., т.е без увеличения шага аукциона.

В силу пункта 17 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Из указанной нормы следует, что на аукционе по продаже земельного участка определение победителя торгов осуществляется посредством состязательности между участниками аукциона, в результате которой и формируется наиболее выгодная для организатора торгов максимальная цена за объект торгов.

Вместе с тем, по указанному аукциону организатор торгов предложил заключить договор аренды на земельный участок с к/н №07:01:2500000:1055 по цене 93 069 руб., которую поддержали оба участника, т.е. организатор торгов в нарушение порядка проведения аукциона не увеличил текущий размер арендной платы на «шаг аукциона», возобновив процедуру аукциона.

Таким образом, довод заявителя о том, что организатором торгов нарушен порядок проведения аукциона и в связи с чем, неправильно определен победитель аукциона является обоснованным.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Организатора торгов МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского района» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым №07:01:2500000:1055 Лот №10 (извещение №020920/1167186/01 от 02.09.2020г.), обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 2 Порядка проведения аукциона, пункта 17 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

..

