

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1240/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

20 апреля 2022г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены комиссии:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленного, Л.В.В. (далее – Заявитель), при участии, путем систем ВКС, представителя Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 240322/0719117/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 240322/0719117/01 опубликовано на сайте

www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 20.04.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок организации торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) 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 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная

организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Апшеронский район от 21.03.2022г. № 221, Организатор торгов объявил о проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Апшеронский район.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 240322/0719117/01 от 24.03.2022г., а также в газете «Апшеронский рабочий» от 24.03.2022г. № 12 (11359).

Согласно доводу жалобы, извещение, опубликованное в газете «Апшеронский рабочий» не соответствует требованиям части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 20 статьи 39.11, Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о

проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о шаге аукциона;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень

муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что извещение, опубликованное в газете «Апшеронский рабочий» от 24.03.2022г. № 12 (11359) не содержит сведений, предусмотренных пунктами 1-8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пояснениям Организатора торгов, все необходимые сведения размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте администрации муниципального образования Апшеронский район, в связи с чем могут не публиковаться в печатном

издании.

Вместе с тем, исходя из положений частей 19, 20, 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены единые требования к извещению, размещаемому на сайте www.torgi.gov.ru и извещению, публикуемому в СМИ.

В соответствии с частью 5 статьи 71 Устава муниципального образования Апшеронский район, официальным опубликованием муниципального правового акта или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, распространяемом в муниципальном образовании Апшеронский район.

Для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов и соглашений органы местного самоуправления муниципального образования Апшеронский район вправе также использовать сетевое издание. В случае опубликования (размещения) полного текста муниципального правового акта в официальном сетевом издании объемные графические и табличные приложения к нему в печатном издании могут не приводиться.

Согласно части 22 статьи 39.11 ЗК РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Вместе с тем, публикация в газете «Апшеронский рабочий» от 24.03.2022г. № 12 (11359) не содержит не только приложений к извещению, но также и иные сведения, в соответствии с требованиями части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании изложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя.

Кроме того, согласно доводу Заявителя Организатором торгов нарушены требования части 4 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 4 статьи 39.12 ЗК РФ, 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.

Согласно извещению, заявки принимаются по рабочим дням с 25.03.2022г. по 20.04.2022 г. в рабочее время по адресу: Краснодарский край, г. Апшеронск, ул. Коммунистическая, д. 17, каб. 35. Аукцион состоится с 11:00 (МСК) 26.04.2022г.

На основании изложенного, Организатором торгов соблюден период между окончанием срока приема заявок и проведением аукциона.

Вместе с тем, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу изготовлено 07.04.2022г. (исх. № 9632/9) и направлено 07.04.2022г. в адрес Организатора торгов посредством электронной почты (uioforgi@yandex.ru).

В соответствии с частью 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

На основании части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Требования частей 12, 18 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции были также изложены в уведомлениях Краснодарского УФАС России от 07.04.2022г. № 9632/9 и от 15.04.2022г. № 10742/9.

Вместе с тем, на момент рассмотрения настоящей жалобы Организатором торгов не выполнены требования части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Организатор торгов продолжил

прием заявок после поступления уведомления Краснодарского УФАС России.

Кроме того, на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России не представлено документального подтверждения исполнения требований части 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно протоколу от 21.04.2022г. № 1, Организатор торгов осуществил рассмотрение заявок на участие в аукционе. По лотам № 2, 5 аукцион признан несостоявшимся, по причине отсутствия заявок, по лотам № 3, 4, 9, 10 аукцион признан несостоявшимся по причине поступления единственной заявки, аукционной комиссией принято решение направить в адрес единственных участников проекты договоров купли-продажи. По лотам № 1, 8 поступило три заявки, по лотам № 6, 7 поступило 2 заявки, все претенденты допущены к участию в торгах.

На основании изложенного, Организатором торгов в нарушение частей 18, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не приняты меры по приостановлению торговой процедуры.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район установлено нарушение требований частей 20, 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Л.В.В. на действия Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район при организации и проведении аукциона на

право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 240322/0719117/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район.

Заместитель председателя комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.