

РЕШЕНИЕ

№А-31/18.1-17

по результатам рассмотрения жалобы

Резолютивная часть оглашена 30.11.2017

Решение в полном объеме изготовлено 04.12.2017

г. Майкоп

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее – Управление) <..>

Члены Комиссии: начальник отдела Управления – <..>, ведущий специалист-эксперт Управления <..>., ведущий специалист-эксперт Управления <..>

в отсутствие представителя администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение», в присутствии заявителя – <..>.

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участка площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 01:06:2500001:1399,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба гр. <..> от 21.11.2017г. (далее - Заявитель) на действия организатора аукциона - администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» при проведении открытого аукциона (извещение №130917/0990545/01 от 27.09.2017) на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 01:06:2500001:1399.

Оснований для возврата жалобы Заявителю в соответствии с частью 9 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) не установлено.

В своей жалобе на действия организатора аукциона Заявитель указывает, что он, являясь участником указанного аукциона, заблаговременно прибыв в (08ч 45 минут 20 ноября 2017года) в администрацию МО «Тлюстенхабльское городское поселение» для участия в аукционе не смог пройти процедуру регистрации участников аукциона, т. к. регистрация участников аукциона не проводилась, что является серьезным нарушением регламента аукциона.

Вторым нарушением Заявитель считает следующее: все 8 участников аукциона собрались в актовом зале и ждали представителей администрации МО «Тлюстенхабльское городское поселение». В 09 часов 23 минуты появилась работница администрации МО «Тлюстенхабльское городское поселение», которая предложила всем выйти на улицу и передохнуть перед началом предстоящего длительного аукциона. Таким образом, все удалились из зала. Приглашения пройти обратно не последовало, в связи с чем участники аукциона стали заходить сами, без приглашения представителей организатора аукциона –

администрации МО «Тлюстенхабльское городское поселение».

Вместе с тем когда, последние из вышедших из актового зала на улицу, четверо участников аукциона зашли в зал обратно, один из ранее вернувшихся участников аукциона заявил, что мы являемся опоздавшими и аукцион уже начался без нас. Несмотря на это, Заявитель указывает, что ему был вручен жетон для участия в аукционе и сделан один шаг в сторону повышения цены, что представитель организатора торгов отразила в протоколе аукциона. После этого шага один из участников аукциона стал сильнее возмущаться, заявив, что мы опоздавшие не имеем права на участие в аукционе.

Представителем организатора торгов было предложено проголосовать допустить опоздавших к участию в аукционе. Голоса разделились поровну и администрация МО «Тлюстенхабльское городское поселение» стала на сторону первых четырех человек, которые на минуту раньше нас зашли назад в зал для проведения аукциона. Несмотря на предполагаемый длительный аукцион, аукцион завершился очень быстро и с коротким отрывом от начальной стоимости торгов, было сделано не более 5 шагов.

Третьим доводом, изложенным в заявлении, Заявитель указывает, что был лишен возможности расписаться в протоколе проведения аукциона, несмотря на то, что ему удалось сделать шаг аукциона.

Таким образом, Заявитель считает, что были грубо нарушены права участников аукциона, а именно искусственное отстранение от участия в аукционе и искусственное занижение максимальной цены договора аренды на землю, что в свою очередь существенно уменьшает и поступления в бюджет государства в конечном итоге, и просит признать недействительными результаты аукциона проведенного Администрацией муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» 20 ноября 2017 года на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 01:06:2500001:1399.

Уведомлением о принятии жалобы к рассмотрению от 24.11.2017г. у организатора торгов была истребована документация по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1100 кв.м. с кадастровым номером 01:06:2500001:1399: сведения о публикации сообщения о проведении данного аукциона (с приложением копии такого сообщения); изменения, внесенные в документацию; заявки участников аукциона; все протоколы комиссии; аудио-, видеозаписи проведения данного аукциона (при наличии); иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов, а также письменное объяснение по сути жалобы.

Рассмотрев жалобу и представленные материалы, а также выслушав доводы Заявителя, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

27.09.2017г. администрацией муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» на официальном сайте torgi.gov.ru был объявлен аукцион по продаже права на предоставление в аренду земельного участка, площадью 1100 кв.м, с кадастровым номером 01:06:2500001:1399, категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием - «парковки, автостоянки», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Теучежский район, примерно в 1050 метрах по направлению на восток от ориентира здание филиала МБОУ СОШ №10 имени К.Б. Бжигакова, расположенного по адресу: аул Тугургой, ул.Школьная, 5. Извещение о проведении данного аукциона также опубликовано и в газете «Теучежские вести» выпуск от 27.09.2017г.

К участию в данном аукционе было допущено девять участников, в том числе и Заявитель.

Согласно подпункту 1 пункта 13.6 Аукционной документации, аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким лотам аукционная комиссия перед началом каждого лота регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки. Пунктом 13.8 Аукционной документации установлено, что при проведении аукциона организатор аукциона в обязательном порядке осуществляет аудио- или видеозапись аукциона и ведет протокол аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, об участниках аукциона, о начальной (минимальной) цене договора (цене лота), последнем и предпоследнем предложениях о цене договора, наименовании и месте нахождения (для юридического лица), фамилии, об имени, отчестве, о месте жительства (для физического лица) победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене договора.

Однако доказательств нарушения указанных пунктов аукционной документации со стороны Заявителя не представлено, также как и не представлено аудио- либо видеоматериалов проведения аукциона позволяющих сделать вывод о нарушении указанных пунктов аукционной документации, вследствие чего сделать вывод об обоснованности доводов заявителя не представляется возможным.

Довод Заявителя об отсутствии сведений о поданном им ценовом предложении в протоколе проведения аукциона не состоятелен, поскольку в соответствии с пунктом 3 части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса в протоколе указываются сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона.

Вместе с тем, согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Так, в соответствии частью 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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. Однако в нарушение данной нормы Земельного кодекса организатором торгов установлен шаг аукциона в размере пяти процентов.

Кроме того протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе не содержит сведений о внесенных задатках, что является нарушением части 9 статьи 39.12 Земельного кодекса, согласно которой 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, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

Согласно пункту 11.1 аукционной документации организатор аукциона вправе отказаться от

проведения аукциона не позднее чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Данное условие не соответствует требованиям части 24 статьи 39.11 согласно которой уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи, и не может быть отменен в иных случаях по инициативе организатора торгов.

Пунктом 12.5 аукционной документации установлено, что в случае если в документации об аукционе было установлено требование о внесении задатка и это требование было исполнено заявителем, организатор аукциона обязан вернуть задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение пяти рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок. Данное условие не соответствует требованиям части 11 статьи 39.12, которая гласит, что организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Также в нарушение требований пункта 1 части 15 статьи 39.12, согласно которой в протоколе проведения аукциона указываются сведения о месте, дате и времени проведения аукциона, протокол проведения вышеуказанного аукциона не содержит сведений о времени проведения аукциона.

Кроме того, пунктом 14.1 установлено, что заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Договор должен быть заключен не позднее, чем через 20 (двадцать) дней после завершения аукциона и оформления протокола. Такое условие нарушает требования установленные частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса, согласно которой уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

С учетом изложенных обстоятельств комиссия Управления приходит к выводу о наличии в действиях администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» нарушений порядка организации и проведения указанного аукциона по продаже права на предоставление в аренду земельного участка, площадью 1100 кв.м, с кадастровым номером 01:06:2500001:1399, категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием - «парковки, автостоянки», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Теучежский район, примерно в 1050 метрах по направлению на восток от ориентира здание филиала МБОУ СОШ №10 имени К.Б. Бжигакова, расположенного по адресу: аул Тугургой, ул.Школьная, 5.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов

несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу<..> на действия организатора торгов администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» от 21.12.2017г. не обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» нарушение части 18, части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса, а также части 9, части 11, пункта 1 части 15, части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса.
3. Выдать организатору аукциона - администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» предписание об аннулировании аукциона по продаже права на предоставление в аренду земельного участка, площадью 1100 кв.м, с кадастровым номером 01:06:2500001:1399, категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием - «парковки, автостоянки», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Теучежский район, примерно в 1050 метрах по направлению на восток от ориентира здание филиала МБОУ СОШ №10 имени К.Б. Бжигакова, расположенного по адресу: аул Тугургой, ул.Школьная, 5.
4. Передать материалы должностному лицу Управления для решения вопроса о привлечении ответственного должностного лица администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» к административной ответственности в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии: _____

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

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № А-31/18.1-17

04 декабря 2017г.

г. Майкоп

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее – Управление) <..>

Члены Комиссии: начальник отдела Управления – <..>, ведущий специалист-эксперт Управления <..>, ведущий специалист-эксперт Управления <..>

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”, на основании своего решения от 23.10.2017 г. по делу № А-31/18.1-17 в отношении администрации муниципального образования «Теучежский район» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» в срок до 20.12.2017г. аннулировать аукцион по продаже права на предоставление в аренду земельного участка, площадью 1100 кв.м, с кадастровым номером 01:06:2500001:1399, категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием - «парковки, автостоянки», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Теучежский район, примерно в 1050 метрах по направлению на восток от ориентира здание филиала МБОУ СОШ №10 имени К.Б. Бжигакова, расположенного по адресу: аул Тугургой, ул.Школьная, 5.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея не позднее 25.12. 2017г.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии: _____

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.