

Решение по результатам рассмотрения жалобы

№ 003/01/18.1-350/2021

«29» апреля 2021 года

город Улан-Удэ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Бурятия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<...>

рассмотрев жалобу <...> от 12.04.2021 на действия организатора торгов АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ "СЕВЕРОМУЙСКОЕ" при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 03:13:060139:164, извещение № 240221/5873601/01, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Бурятское УФАС России 12.04.2021 года поступила жалоба <...> на действия организатора торгов Администрации МО ГП «Северомуйское» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 03:13:060139:164, извещение № 240221/5873601/01, лот № 1.

По мнению заявителя, организатор торгов при проведении закупки нарушил порядок организации и проведения торгов, в том числе неправомерно не допустил заявку к участию в аукционе.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные возражения.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации срок принятия решения продлен с 21.04.2021 до 28.04.2021.

В результате рассмотрения жалобы Комиссия Бурятского УФАС России установила следующее.

Проведение рассматриваемых торгов регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Обжалуемые торги - аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Республика Бурятия, пгт. Северомуйск, ул. Забайкальская, кадастровый номер 03:13:060139:164; S = 71 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - магазины (далее - Аукцион).

Извещение № 240221/5873601/01 опубликовано 24.02.2021 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Организатор аукциона – Администрация муниципального образования городское поселение «Северомуйское».

Дата проведения аукциона 13 апреля 2021 года.

1. Распоряжение №15 от 24.02.2021 г. «О размещении информации о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на территории МО ГП «Северомуйское» размещено на сайте городского поселения 24.02.2021 по адресу: <https://severomuysk.ru/2021/02/8062/> (довод жалобы о неразмещении распоряжения на сайте городского поселения не обоснован).

2. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации проект договора аренды земельного участка, заключаемого по результатам аукциона, размещен на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. Обязанность опубликования организатором торгов проекта договора аренды земельного участка на официальном сайте городского поселения Земельным кодексом РФ не предусмотрена (жалоба в указанной части не обоснована).

3. Согласно п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона 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.

Извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на территории МО ГП «Северомуйское» размещено на сайте <https://severomuysk.ru/2021/04/8065/> не ранее 21.04.2021. Указанный вывод следует из содержания размещенного на официальном сайте городского поселения скриншота извещения с указанием даты 21.04.2021. Вместе с тем, датой проведения аукциона является 13 апреля 2021 года.

Таким образом, организатор торгов нарушил п. 20 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ. Жалоба в указанной части, в том числе довод о бездействии организатора торгов по размещению информации, указание которой в извещении является обязательной в силу закона, является обоснованной.

4. Пунктом 11 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ определено, что организатором Аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В содержании текста извещения имеются следующие сведения об организаторе торгов - АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ "СЕВЕРОМУЙСКОЕ".

В соответствии со статьей 39.2 Земельного кодекса РФ 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 РФ (далее - уполномоченный орган).

Следовательно, довод жалобы о неуказании уполномоченного органа в извещении несостоятелен.

5. В соответствии с частями 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение любых договоров в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных данной статьей.

Во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67 утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества.

В силу части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в части 1 данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Из положений части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что утвержденный приказом ФАС России N 67 порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в том числе в соответствии с ЗК РФ. В связи с тем, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, приказ ФАС России N 67 в рассматриваемом случае не применяется.

Следовательно, указание организатором торгов в извещении о проведении аукциона в соответствии с указанным приказом ФАС России неправомерно (довод жалобы в указанной части обоснован).

6. Из жалобы заявителя следует, что в закупочной документации организатора торгов в нарушение требований п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ неверно указан "шаг аукциона".

Комиссией установлено, что организатором торгов в извещении о проведении Аукциона указана начальная цена 2 392,8 руб., шаг аукциона 119,64, что составляет 5% начальной цены.

Согласно п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ "шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о нарушении организатором торгов п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ, выразившемся в неверно указанном "шаге аукциона".

7. Согласно подпункту 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

В извещении о проведении торгов указано следующее: заявка на участие подается в срок, указанный в извещении и по форме согласно приложению № 2 к постановлению администрации МО ГП «Северомуйское» от 01.03.2019г. №05/1. Бланк заявки размещен на официальном сайте МО ГП «Северомуйское» <http://severomuysk.ru/>. Вместе с тем, приложением № 2 к аукционной документации утверждена форма заявки на участие в аукционе, не соответствующая форме, утвержденной постановлением Администрации МО ГП «Северомуйское» от 01.03.2019г. №05/1 (довод обоснован).

Таким образом, организатор торгов нарушил требования подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку неправомерно установил в извещении о проведении торгов и аукционной документации разные формы заявок на участие в аукционе.

8. Согласно пп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

В извещении указан срок аренды 10 лет, в пункте 1.2 проекта договора аренды указано: срок аренды земельного участка составляет 20 лет с даты государственной регистрации договора.

Таким образом, организатор торгов нарушил требования подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку неправомерно установил в извещении о проведении торгов и аукционной документации разные сроки аренды земельного участка.

9. Постановлением главы администрации <...> № 05/1 от 01.03.2019 создана комиссия по проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО ГП «Северомуйское», а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Постановлениями от 20.03.2020 № 10, от 15.06.2020 № 25, от 11.11.2020 № 41 внесены изменения в состав комиссии. Постановления от 15.06.2020 № 25, от 11.11.2020 № 41 не были своевременно размещены на официальном сайте городского поселения, о чем на рассмотрении жалобы пояснил глава администрации. В соответствии с пунктом 1.6 Положения о комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО ГП «Северомуйское», а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков комиссия правомочна принимать решения, если на заседании комиссии участвует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов. Протокол рассмотрения заявок от 08.04.2021 подписали больше пятидесяти процентов общего числа ее членов. Следовательно, состав комиссии по рассмотрению заявок на участие в открытом аукционе от 08.04.2021 был правомочен (жалоба в указанной части не обоснована).

10. 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:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона 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.

В силу пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Заявка на участие в аукционе должна содержать: 1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку: а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения

о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона; б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона; в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица; г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц); д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой; е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (пункт 6.2 документации).

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником аукциона, аукционная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе их проведения (пункт 5.2).

Из протокола рассмотрения заявок от 08.04.2021 следует, что заявителю отказано в допуске к участию в аукционе в соответствии с пунктом 5.2 документации, в связи с установлением факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем.

Как следует из пояснений главы администрации <...>, заявка заявителя не допущена к участию в аукционе в связи с имеющимися недостоверными сведениями в паспорте, а именно в связи с указанием в паспорте регистрации места жительства в доме, который на момент рассмотрения заявки не существует.

С учетом изложенных норм законодательства, Комиссия приходит к выводу, что аукционной комиссией организатора торгов заявка <...> неправомерно не допущена к участию в аукционе, и нарушен пп.1 п.8 ст.39.12 Земельного кодекса РФ (довод жалобы обоснован).

11. В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказать от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

14.04.2021 года главой администрации принято постановление №21 "Об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 03:13:060139:164 на территории МО ГП «Северомуйское». Информация об отмене аукциона размещена заказчиком 14 апреля 2021 года на официальном сайте торгов torgi.gov.ru, из размещенной информации следует, что аукцион отменен ввиду отсутствия численности состава комиссии.

Вместе с тем, датой проведения аукциона является 13.04.2021.

Исходя из вышеизложенного действия Администрации МО ГП «Северомуйское» по отмене аукциона в части сроков не соответствуют части 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ.

Пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ также предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. К таким обстоятельствам не относится причина, послужившая основанием для отмены аукциона в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, организатор торгов нарушил требования пункта 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", установлено, что 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.

На момент принятия решения торги организатором торгов отменены. В этой связи, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи организатору торгов предписания о совершении действий на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного и, руководствуясь статьей 18¹ Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Бурятского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов Администрации муниципального образования городское поселение «Северомуйское» при проведении аукциона нарушение пунктов 18, 20, 24 статьи 39.11, подпунктов 7,9 пункта 21 статьи 39.11, подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.
4. Предписание администрации МО ГП «Северомуйское» не выдавать, т.к. подлежащий отмене лот № 1 аннулирован.
5. Передать должностному лицу Бурятского УФАС России материалы настоящего дела для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке, установленном законодательством РФ об административных правонарушениях

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