

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Мерзляков В.А., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Жукова Т.Э., заместитель начальника отдела контроля закупок, Галимов В.Д., специалист-эксперт отдела контроля органов власти (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу Чугунова В.В. (вх. 22369-ЭП/23 от 07.11.2023) на действия организатора торгов – МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска», при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером, площадь 467 кв.м, разрешенное использование: магазины, лот № 2 (извещение №21000003570000000155) (далее – аукцион),

в присутствии заявителя Чугунова В.В., и в отсутствии представителя организатора торгов, заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 07.11.2023 поступила жалоба Чугунова В.В. на действия организатора торгов, выразившиеся в необоснованном отклонении заявки заявителя и проведении аукциона с нарушением требований законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы состоялось в 15:00 03.10.2023. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы организатор торгов необоснованно отклонил заявку заявителя от участия в аукционе.

Кроме того, организатором торгов проведён аукцион на право аренды земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, поскольку в извещении о проведении аукциона неверно установлен срок аренды земельного участка.

Организатор торгов предоставил возражения на доводы жалобы, согласно которым заявка заявителя была отклонена обоснованно, поскольку в составе заявки представлена не копия паспорта, а сфотографированный образ паспорта гражданина РФ, также в аукционной документации указан срок аренды соответствующий законодательству Российской Федерации.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

По результатам рассмотрения первого довода о необоснованном отклонении заявки, Комиссией установлено следующие.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ жалобы на торги, проводимые в соответствии с ЗК РФ, рассматриваются в порядке, установленной статьей 18.1 указанного закона.

В силу пункта 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 соответствии с пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 вышеуказанной 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, осуществляющей государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Согласно представленной в адрес Красноярского УФАС России информации в составе заявки заявителя были представлены следующие документы: заявка (1 лист), платежное поручение (чек по операции от 20.10.2023 – 1 лист), опись от 21.10.2023 (1 лист), паспорт (11 листов).

Исходя из протокола о признании претендентов участниками 21000003570000000155, лот № 2 от 26.10.2023, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>, заявка № 189208 (Чугунов В.В.) была отклонена на основании части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с непредставлением необходимых для участия в аукционе документов.

Пунктом 6 извещения о проведении электронного аукциона установлено, что физические лица для участия в аукционе должны предоставить копии всех листов документа, удостоверяющего личность, при этом формат, в котором такие копии предоставляются, документацией не определен.

Согласно письменным пояснениям организатора торгов, заявка заявителя была отклонена по причине предоставления в составе заявки копии паспорта в формате PDF-файла со сканами, снятыми, по мнению организатора торгов, не с оригинального документа, в связи с чем представленные копии не были признаны копией паспорта.

Комиссией установлено, что Чугуновым В.В. подана заявка на участие в торгах, в составе которой имелась копия паспорта, которая позволяла подтвердить его личность, поскольку были представлены копии страниц паспорта, полностью воспроизводящих информацию подлинного документа и все его внешние признаки, а также содержащих персональную информацию, в том числе сведения о его регистрации по месту жительства.

Кроме этого, само по себе требование к предоставлению копий всех листов документа, удостоверяющего личность, является излишним.

Комиссия отмечает, что поскольку аукционной документацией не установлено требование к формату документа, недопущение участников к торгам лишь на основании представления документов в каком-либо определенном формате, необоснованно ограничивает количество участников торгов.

С учетом изложенного, поскольку представленных Чугуновым В.В. сведений было исчерпывающе достаточно для идентификации участника торгов и определения его заинтересованности по отношению к объекту торгов, решение организатора торгов об отклонении заявки подателя жалобы по указанному в протоколе от 26.10.2023 основанию является неправомерным, нарушающим пункт 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Также Комиссией выявлены следующие нарушения требований ЗК РФ в аукционной документации.

В нарушение требований пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона, в пункте 6 установлено, что юридические лица для участия в аукционе должны предоставить следующие документы:

- заверенные копии учредительных документов;
- документ, подтверждающий отсутствие или наличие в уставном капитале юридического лица доли Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью (в случае наличия) юридического лица и подписанное его руководителем письмо);
- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

При этом, вышеперечисленные документы не входят в перечень документов, необходимых для участия в аукционе и установленных пунктами 1, 1.1. статьи 39.12 ЗК РФ, что влечет нарушение пункта 3 статьи 39.12. ЗК РФ.

По второму доводу жалобы, Комиссия установила следующие обстоятельства.

В соответствии приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр, для объектов до 1 500 кв.м. установлен минимальный срок – 15 месяцев, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В силу пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно условиям аукциона срок аренды оспариваемого земельного участка под лотом № 2 составляет 15 месяцев.

Исходя из пункта 2 Извещения о проведении аукциона, разрешенное использование рассматриваемого земельного участка – магазины.

В силу Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельного участка, в наименование видов разрешенного использования земельного участка «магазины» входит: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Из положений аукционной документации следует, что оспариваемый земельный участок, имеет площадь - 467 кв.м. Коэффициент плотности застройки в этой территориальной зоне составляет не более 0,19.

Для определения срока аренды необходимо определить площадь предполагаемого объекта, который исчисляется следующим образом: площадь земельного участка (467 кв. м.) умножается на коэффициент плотности застройки (0,19), в результате получается, что максимальная площадь объекта капитального строительства может составить 88,73 кв. м.

Таким образом, в соответствии с частью 9 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды рассматриваемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, должен заключаться на срок, превышающий в два раза срок, установленный Приказом 15.05.2020 №264/пр, т.е. не менее 30 месяцев, следовательно, организатором торгов срок аренды земельного участка равный 15 месяцам установлен с нарушением действующего законодательства.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Чугунова В.В. на действия организатора торгов – МКУ «Управление муниципальным имуществом г. Енисейска», при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером , площадь 467 кв.м, разрешенное использование: магазины, лот № 2 (извещение №21000003570000000155) обоснованной.

2. Признать аукционную комиссию нарушившей требования пунктов 3, 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Признать организатора торгов нарушившим требования пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

4. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения аукциона.

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