

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/38-2018

12 июля 2018 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- Д... –руководитель Пензенского УФАС России, председателя Комиссии;
- П... – начальника отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;
- М... - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы;

при участии:

представителя ответчика Администрации Неверкинского района – Ч... доверенность №1 от 02.07.2018;

заявителя – ИП Главы КФХ «Вагаповка» - В...,

рассмотрев жалобу ИП Главы КФХ «Вагаповка» В... (...) на действия организатора торгов администрации Неверкинского района Пензенской области (ИНН 5825100358, ОГРН 1035800602640, ул. Куйбышева, д. 9, с. Неверкино, Неверкинский район, Пензенская область) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 4636 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, Сулеймановский сельсовет, с кадастровым номером: 58:20:0050203:35, разрешенное использование: «для сельскохозяйственного использования» (извещение №070518/0848497/01 от 07.05.2018, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 25.06.2018 поступила жалоба ИП Главы КФХ «Вагаповка» В... (...) на действия организатора торгов администрации Неверкинского района Пензенской области (ИНН 5825100358, ОГРН 1035800602640, ул.Куйбышева, д. 9, с.Неверкино, Неверкинский район, Пензенская область) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, земельный участок из земель

сельскохозяйственного назначения, площадью 4636 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, Сулеймановский сельсовет, с кадастровым номером: 58:20:0050203:35, разрешенное использование: «для сельскохозяйственного использования» (извещение №070518/0848497/01 от 07.05.2018, размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Из жалобы заявителя следует, что организатором аукциона и комиссией по проведению аукциона нарушен порядок проведения аукциона:

- у Администрации отсутствуют полномочия на проведение аукциона, так как указанный земельный участок находится в границах Сулеймановского сельсовета Неверкинского района Пензенской области,
- при проведении аукциона нарушен установленный извещением шаг аукциона,
- при проведении аукциона не велся аудиопротокол,
- некоторые участники аукциона допущены к участию в аукционе неправоммерно.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением - требованием от 28.06.2018 N2329-3 назначена и проведена 04 июля 2018 года в 14 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления 04 июля 2018 представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в письменном отзыве от 02.07.2018 входящий номер <...> .

Заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе от 25.06.2018 входящий номер <...> . Дополнительно заявил довод о том, что Администрацией нарушен пункт 20 статьи 39.11 ЗК РФ в связи с неопубликованием извещения о проведении аукциона по месту нахождения земельного участка.

В связи с необходимостью ознакомления с письменными пояснениями, документами их обосновывающими, представленными Администрацией на заседание комиссии 04.07.2018, рассмотрение жалобы отложено на 12.07.2018 на 10 часов 30 минут.

На заседании Комиссии 12.07.2018 представитель Администрации не согласился с доводом жалобы относительно отсутствия у Администрации полномочий на проведение указанного аукциона, а также поддержал доводы, изложенные в письменном пояснении от 02.07.2018.

Заявитель на заседании комиссии Управления 12.07.2018 заявил дополнительный довод к жалобе, относительно нарушения Администрацией подпункта 3 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно, принятие и направление заявителю решения об утверждении схемы земельного участка с нарушением двух месячного срока.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите

конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба В... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

07.05.2018 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 070518/0848497/01 (далее - Извещение) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее - аукцион).

Дата и время начала приема заявок: 08.05.2018, 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 07.06.2018, 16:00

Дата и время аукциона: 14.06.2018 в 14 час. 00 мин.

Предмет торгов: ежегодная арендная плата.

Местоположение земельного участка: Пензенская область, Неверкинский район, Сулеймановский с/с

Площадь: 4636 кв. м.

Кадастровый номер <...> :20:0050203:35.

Разрешенное использование – сельскохозяйственное использование.

Участок не обременен арестом, залогом, сервитутом, правами третьих лиц.

Основания для проведения аукциона: постановление администрации Неверкинского района Пензенской области от 04.05.2018 №237

Начальная цена – 383,17 рублей.

Сумма задатка - 190 рублей (20% начальной цены).

Шаг аукциона – 11,5 рублей (3% начальной цены).

Результаты рассмотрения заявок размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Постановлением администрации Неверкинского района Пензенской области от 04.05.2018 N 237 "О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Сулеймановка, 4636 кв.м.)" предусмотрено, что аукцион проводится в соответствии со статьями 39.2, 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с последующими изменениями).

Постановлением администрации Неверкинского района Пензенской области от 19.01.2018 N 10 "О создании комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, либо по проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности" создана комиссия по проведению аукциона по продаже земельных участков, либо по проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности (далее — Комиссия по проведению аукциона).

1. Согласно абзацу 3 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Исходя из пункта 3 статьи 2 "Устава Неверкинского района Пензенской области" (принят Решением Собрания представителей Неверкинского района от 29.06.2011 N 566-70/2) (Зарегистрировано в Управлении Минюста России по Пензенской обл. 03.08.2011 N RU585200002011002) в состав Неверкинского района входят территории следующих поселений: Алеевский, Березовский, Бигеевский, Бикмосеевский, Бикмурзинский, Деминский, Илим-Горский, Исикеевский, Каменноовражский, Карноварский, Неверкинский, Октябрьский, Планский, Староандреевский, Сулеймановский сельсоветы, обладающие статусом сельского поселения.

Местоположение земельного участка: Пензенская область, Неверкинский

район, Сулеймановский с/с.

Согласно выписки из ЕГРП государственная собственность на земельный участок с кадастровым номером 58:20:0050203:35 не разграничена.

Следовательно предоставление рассматриваемого земельного участка в аренду осуществляется органом местного самоуправления муниципального района — администрацией Неверкинского района.

Таким образом довод заявителя о том, что у Администрации отсутствуют полномочия на проведение аукциона на право заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:20:0050203:35 Пензенским УФАС России признан необоснованным.

2. В соответствии с протоколом № 070518/0848497/01/1 рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 13.06.2018 (далее – Протокол №1), в установленный в извещении срок на участие в аукционе поступили 5 заявок.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Согласно Протоколу №1 к участию в аукционе было допущено 4 участника: С..., А..., В..., Г...

Один из лиц, подавших заявку на участие в аукционе (Н...), не был допущен к участию в аукционе. При этом, в нарушение пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ, в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе отсутствует информация о причине отказа в допуске данного лица к участию в аукционе.

Таким образом можно сделать вывод, что, не указав в протоколе причины отказа в допуске лица к участию в аукционе, Комиссия нарушила пункт 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе при непредставлении необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

В результате анализа документов, представленных участниками для участия в аукционе, установлено следующее.

В документах, поданных на участие в аукционе С... и В... отсутствует копия документа, удостоверяющего личность заявителя (в качестве копии документа, удостоверяющего личность, указанные заявители приложили только копии 4 страниц паспорта).

Следовательно, С... и В... не представлены документы, предусмотренные пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ и необходимые для участия в аукционе.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ С... и В... не должны были быть допущены к участию в аукционе.

Комиссией Управления так же установлено, что документы, поданные на участие в Аукционе А... и Г... (представитель по доверенности Г...) соответствуют требованиям пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ РФ.

Таким образом можно сделать вывод, что Комиссией по проведению аукциона в нарушение пункта 1 статьи 39.12 и подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, допустила к участию в аукционе В... и С...

4. Статьей 448 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК РФ) определен общий порядок организации и проведения торгов.

Согласно пункту 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.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы согласно аукционной документации составила 383, 17 руб.

Шаг аукциона в соответствии с Земельным кодексом РФ и аукционной документацией, установлен в размере 3% от начальной цены предмета аукциона, что составляет 11, 50 руб. от начальной цены предмета аукциона.

Предпоследнее предложение по результатам аукциона, отраженное в протоколе №2 о результатах аукциона от 14.06.2018 (далее – Протокол №2), составило 95 011, 50 руб., а последнее – 100 000 руб.

Аукцион должен проводиться пошагово, а не путем заявления участниками

цены предмета аукциона.

Из выше указанного следует, что в нарушение пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ Комиссией по проведению аукциона было принято предложение участников без соблюдения установленного шага аукциона.

Представитель Администрации согласился с тем, что Комиссией по проведению аукциона не был соблюден установленный в извещении шаг аукциона.

Таким образом, Комиссия Управления признает довод заявителя о нарушении Комиссией по проведению аукциона порядка проведения аукциона, в результате принятия предложений с увеличением цены более чем на один шаг, обоснованным, что является нарушением пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

5. Согласно пункту 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В тоже время, Земельный кодекс РФ не обязывает Организатора аукциона осуществлять аудио и (или) видеозапись при проведении аукциона. Таким образом, свидетельством надлежащего проведения процедуры торгов является протокол, подписанный всеми членами аукционной комиссии.

При таких обстоятельствах, довод жалобы об отсутствие аудиопротокола Комиссия Управления находит не обоснованным, ввиду того, что Организатор аукциона не обязан осуществлять аудиозапись при проведении аукциона.

Рассмотрев довод заявителя о том, что Администрацией нарушен пункт 20 статьи 39.11 ЗК РФ в связи с неопубликованием извещения о проведения аукциона по месту нахождения земельного участка, Пензенское УФАС России находит его несостоятельным.

Как следует из пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно пункту 7 статьи 35 Устава Неверкинского района Пензенской области официальным опубликованием (обнародованием) муниципальных правовых актов Неверкинского района является первая публикация полного текста соответствующего муниципального правового акта в информационном бюллетени «Неверкинские ведомости».

Из вышеизложенного следует, что извещение о проведении аукциона подлежало опубликованию в информационном бюллетени «Неверкинские ведомости».

На заседании комиссии Пензенского УФАС России представителем Администрации представлена информация об опубликовании извещения о проведении аукциона в информационном бюллетени «Неверкинские ведомости» (№21 от 07.05.2018).

7. Довод заявителя относительно нарушения Администрацией подпункта 3 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно, принятие и направление заявителю решения об утверждении схемы земельного участка с нарушением двух месячного срока, Пензенским УФАС России не принимается в виду следующего.

Заявителем не представлены доказательства обращения в Администрацию с заявлением об утверждении схемы земельного участка и нарушения со стороны Администрации установленного двух месячного срока принятия решения, а у антимонопольного органа отсутствует возможность (с учетом установленных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции) отложить срок рассмотрения жалобы с целью проверки указанного обстоятельства.

Согласно протоколу подведения итогов аукциона, победителем аукциона признан С...

22.06.2018 администрации Неверкинского района вынесено постановление №323 «О предоставлении земельного кодекса участка в аренду С...»

На момент принятия Комиссией Управления решения по настоящему делу, договор аренды земельного участка с кадастровым номером 58:20:0050203:35, между Администрацией Неверкинского района и победителем аукциона не заключен.

На заседании Комиссии Управления представитель Администрации предоставил постановление Администрации Неверкинского района Пензенской области от 11.07.2018 №359 «О признании утратившим силу постановления администрации Неверкинского района от 22.06.2018 №323 «О предоставлении земельного кодекса участка в аренду С...»

Руководствуясь статьей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, статьей 3.3 федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции",

решила:

1. Признать жалобу ИП Главы КФХ «Вагаповка» В... на действия организатора торгов - администрация Неверкинского района Пензенской области (ИНН 5825100358, ОГРН 1035800602640, ул. Куйбышева, д. 9, с. Неверкино, Неверкинский район, Пензенская область) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 4636 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Неверкинский район, Сулеймановский сельсовет, с кадастровым номером: 58:20:0050203:35, разрешенное использование: «сельскохозяйственного использования» (извещение №070518/0848497/01 от 07.05.2018, размещено на сайте www.torgi.gov.ru) частично обоснованной.

2. Признать комиссию по проведению аукционов по продаже земельных участков, либо по проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности, администрации Неверкинского района Пензенской области нарушившей подпункт 1 пункта 8, пункт 9 статьи 39.12, пункт 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, либо по проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной не разграниченной собственности, администрации Неверкинского района Пензенской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона на право заключение договора аренды земельного участка.

4. Материалы жалобы передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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

Председатель Комиссии

Д...

Члены Комиссии

П...

M...