

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-1613/2020

«14» июля 2020 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя

<...> - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;

Комиссии:

Членов Комиссии: <...> - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом Аргаяшского района (далее – Комитет, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, лоты № 15, 16, извещение № 300420/1158388/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

1. Протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 18.06.2020 не содержит сведений об участнике торгов – <...>. На официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 22.06.2020 внесены изменения в протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе и добавлен участник <...>.

2. В протоколе рассмотрения заявок на участие в Аукционе, размещенном на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, отсутствует подпись члена комиссии по проведению Аукциона – <...>.

3. Организатором торгов не соблюдена процедура «шаг» Аукциона.

4. Срок подачи заявок на участие в Аукционе составляет менее 5 дней до даты окончания подачи заявок на участие в торгах, что не соответствует действующему законодательству.

5. В протоколе о результатах аукциона отсутствуют сведения о предпоследнем предложении о цене предмета Аукциона.

6. Извещение о проведении Аукциона не содержит сведений максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

7. В извещении о проведении Аукциона не указаны технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комитетом представлены документы и на заседании Комиссии указано следующее.

Заявка <...> поступила в адрес организатора торгов 17.06.2020, однако ввиду введения режима ограничения в здании Комитета, зарегистрирована указанная заявка только 19.06.2020.

Организатором торгов установлен «шаг» Аукциона в размере 100 рублей, соответственно, участники вправе устанавливать больший размер.

Срок подачи заявок на участие в Аукционе установлен в соответствии с действующим законодательством.

В извещении о проведении Аукциона действительно не указаны технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Постановлением Администрации Аргаяшского муниципального района от 20.04.2020 № 274 принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru 30 апреля 2020 года опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 300420/1158388/01).

01 мая 2020 года извещение о проведении Аукциона опубликовано в газете «Восход» № 17 (9911).

1. Согласно подпункту 7 пункта 20 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 соответствии с извещением о проведении торгов дата начала приема заявок на участие в торгах – 18.05.2020, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 18.06.2020, дата проведения Аукциона – 25.05.2020.

Пунктом 6 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 19.06.2020 на лоты № 15, 16 подано 5 заявок на участие в Аукционе. При этом, сведений о поступлении заявки участника <...> указанный протокол не содержит.

19.06.2020 внесены изменения в протокол рассмотрения заявок путем добавления участника <...>.

Согласно журналу приема заявок на участие в Аукционе заявка на участие в торгах от участника <...> зарегистрирована 19.06.2020, то есть по истечению срока подачи на заявок на участие в Аукционе.

Однако антимонопольным органом установлено, что фактически заявка <...> поступила в адрес организатора торгов 17.06.2020, то есть в пределах установленного извещением о проведении торгов срока приема заявок на участие в Аукционе.

При этом, недобросовестное поведение организатора торгов по регистрации заявки <...> 19.06.2020, не свидетельствует о нарушении срока подачи заявки на участие в Аукционе данным участником, ввиду надлежащего исполнения обязанности по подачи заявки на участие в Аукционе в срок, установленный извещением о проведении Аукциона.

Кроме того, Комиссией установлено, что задаток на участие в Аукционе оплачен <...> 17.06.2020, что также указывает о своевременности подготовки заявки на участие в Аукционе.

Более того, ввиду введения на территории Челябинской области особого режима по предупреждению и распространению новой коронавирусной инфекции, доступ в здание Комитета был ограничен, и участники торгов не имели возможности подать заявку на участие в Аукционе лично под расписку, что не позволило организатору торгов зарегистрировать заявку <...> своевременно – 17.06.2020.

На основании изложенного, довод Заявителя о подачи заявки <...> позже установленного извещением срока не подтверждён.

2. В силу пункта 9 статьи 39.12 ЗК 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.

Так, на заседании Аукционной комиссии по рассмотрению заявок на участие в торгах присутствовали:

- <...>, председатель Комитета;
- <...>, старший специалист-эксперт Комитета;
- <...>, начальник отдела земельных отношений Комитета;
- <...>, старший специалист-эксперт Комитета;
- <...>, председатель контрольно-счетной комиссии Аргаяшского муниципального района.

Однако Комиссией установлено, что в нарушение пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ в протоколе рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 19.06.2020 отсутствует подпись члена Аукционной комиссии старшего специалиста-эксперта Комитета <...>.

Кроме того, согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона.

В силу пункта 18 статьи 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Соответственно протокол о результатах аукциона должен быть подписан членами комиссии по проведению аукциона.

На заседании комиссии по проведению Аукциона присутствовали:

- <...>, председатель Комитета;
- <...>, старший специалист-эксперт Комитета;
- <...>, начальник отдела земельных отношений Комитета;
- <...>, ведущий специалист отдела земельных отношений Комитета;
- <...>, старший специалист-эксперт Комитета;
- <...>, председатель контрольно-счетной комиссии Аргаяшского муниципального района.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что протокол о результатах Аукциона от 25.06.2020 в нарушение пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ не содержит подпись члена комиссии по проведению Аукциона – старшего специалиста-эксперта Комитета <...>.

Таким образом, довод Заявителя о том, что протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе, размещенный на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru не подписан членом комиссии по проведению Аукциона – <...>, признан обоснованным.

3. Согласно пункту 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.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 18.05.2020, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 18.06.2020, дата проведения Аукциона – 25.05.2020.

Тем самым, организатором торгов соблюдены условия пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ при установлении срока подачи заявок на участие в Аукционе, соответственно довод Заявителя о том, что срок подачи заявок на участие в Аукционе составляет менее 5 дней до даты окончания подачи заявок на участие в торгах, признан не обоснованным.

4. Согласно пункту 18 статьи 39.12 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»).

В соответствии с подпунктом 6 пункта 21 статьи 39.12 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о «шаге аукциона».

Так, согласно извещению и документации о проведении Аукциона по лоту № 15 установлена начальная цена в размере 2 445,00 рублей, а также «шаг» торгов в размере 100 рублей; по лоту № 16 установлена начальная цена в размере 2340,00 рублей, а также «шаг» Аукциона в размере 100 рублей.

При этом, пунктом 11 раздела I извещения о проведении Аукциона установлено, что величина повышения начальной цены («шаг аукциона») установлен в пределах от 3% до 10 % от начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с протоколом о результатах Аукциона от 25.06.2020 по лоту № 15 последнее предложение о цене предмета Аукциона заявил <...> с годовым размером арендной платы 40100,00 руб.; по лоту № 16 последнее предложение о цене предмета Аукциона заявил <...> с годовым размером арендной платы 55100,00 руб.

Из указанного размера последнего предложения о цене предмета Аукциона по лотам № 15, 16 следует о значительном превышении участниками аукциона установленного извещением о проведении Аукциона «шага», а именно: превышающем 100 рублей.

При этом, ЗК РФ не предусмотрена возможность установления организатором торгов иного «шага», в том числе в процентном отношении от начальной цены, чем предусмотрено в извещении о проведении торгов.

Соответственно, установление Комитетом возможности повышения «шага» Аукциона в пределах от 3% до 10% от начальной цены предмета Аукциона не соответствует пункту 18 статьи 39.12 ЗК РФ.

Следует отметить, что организатору торгов необходимо руководствоваться размером величины повышения размера начальной цены Аукциона, установленному в извещении о проведении торгов. В рассматриваемом случае данным размером «шага» является 100 рублей.

Тем самым, действия Комитета, выразившиеся в проведении Аукциона с нарушением порядка увеличения «шага» Аукциона, являются нарушением пункта 18 статьи 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, довод Заявителя о несоблюдении организатором торгов процедуры «шаг» Аукциона является обоснованным.

Вместе с тем, к указанным действиям Аукционной комиссии, выразившихся в допущении возможности увеличения «шага» Аукциона привели недостатки и противоречия извещения о проведении Аукциона, о чем указано в настоящем решении, а также необходимость комиссии по проведению аукциона руководствоваться извещением.

5. Согласно подпункту 3, 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ в протоколе о результатах аукциона указываются сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона, наименовании 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.

Вместе с тем, протокол о результатах Аукциона от 25.06.2020 в нарушение подпунктов 3, 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ не содержит сведений о предпоследнем предложении о цене предмета аукциона, участнике Аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Таким образом, довод Заявителя о том, что в протоколе о результатах аукциона отсутствуют сведения о предпоследнем предложении о цене предмета Аукциона признан обоснованным.

6. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Однако в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не содержит, в связи с чем довод Заявителя признан обоснованным.

7. Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотрен статьей 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Тем самым, указанный порядок организации аукциона распространяется на действия организатора торгов в отношении конкретного земельного участка и определяет его стадии.

Из указанного следует, что технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения получаются после постановки земельного участка на кадастровый учет.

Таким образом, установленная пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ процедура подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в отношении каждого поставленного на кадастровый учет земельного участка.

При этом, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Более того, как следует из пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется после постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Поскольку на земельные участки, являющиеся предметом Аукциона по лотам № 15, 16, не получены технические условия, организатором нарушен установленный пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ порядок проведения Аукциона.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Тем самым, поскольку на земельные участки, с кадастровыми номерами 74:02:0901003:1139, 74:02:0901003:1138 не получены технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, указанные земельные участки не могут быть предметом Аукциона.

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона по рассматриваемому предмету отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно извещению и документации о проведении Аукциона по лоту № 15 установлена начальная цена в размере 2 445,00 рублей, а также «шаг» торгов в размере 100 рублей; по лоту № 16 установлена начальная цена в размере 2340,00 рублей, а также «шаг» Аукциона в размере 100 рублей.

При этом, исходя из пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета Аукциона по лоту № 15 должна быть не более 73,35 руб., по лоту № 16 не более 70,20 руб.

Соответственно, установление организатором торгов «шага» аукциона по лотам № 15, 16 превышающем трех процентов начальной цены предмета Аукциона, является нарушением пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

Поскольку выявленные нарушения по своей юридической природе являются существенными и могут являться основаниями для признания сделки недействительной, а также ввиду невозможности проведения Аукциона по лотам № 15, 16 в связи с отсутствием технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссия считает необходимым выдать предписание об аннулировании Аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать нарушения пункта 18 статьи 39.11, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пунктов 15, 18 статьи 39.12, подпунктов 3, 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ в действиях Комитета при организации и проведении Аукциона.
3. Выдать организатору торгов в лице Комитета в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>