

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-1251/2020

Резолютивная часть объявлена 22.12.2020
Калининград

г.

Изготовлено в полном объеме 25.12.2020

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

Заместитель председателя Комиссии:

- Н.С. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- А.Н. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей:

- заявителя - ООО «Звезда»: С.С. (генеральный директор);

- организатора торгов – Управления имущественных, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ»: М.Ч. (представитель по доверенности),

рассмотрев, в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи, жалобу (вх. № 8405 от 14.12.2020) ООО «Звезда» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - Управления имущественных, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования «Гвардейский городской округ» Калининградской области, с кадастровыми номерами 39:02:030002:22 (лот № 1), 39:02:030002:23 (лот № 2), 39:02:030002:24 (лот № 3), 39:02:030003:21 (лот №4), 39:02:030003:23 (лот № 5), 39:02:030003:22 (лот № 6), 39:02:030003:59 (лот № 7), 39:02:030003:60 (лот № 8) (извещение № 130919/3328834/02) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской

области 14.12.2020 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

20.01.2020 Заявителем подано заявление Главе администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ» о предоставлении ООО «Звезда» как резиденту особой экономической зоны Калининградской области в аренду без торгов земельных участков с кадастровыми номерами: 39:02:030002:22, 39:02:030002:23, 39:02:030002:24, 39:02:030003:21, 39:02:030003:23, 39:02:030003:22, 39:02:030003:59, 39:02:030003:60.

В вышеуказанной просьбе ООО «Звезда» было отказано.

Уведомлением от 05.11.2020 (исх. № 1038) Организатором торгов сообщалось о необходимости написать заявление о возврате задатков по платежным поручениям № 15 и 16 от 14.10.2019 в размере 800 рублей и до 14.12.2020 оплатить новые задатки и предоставить квитанцию об оплате по лотам № 1, 2 по извещению № 130919/3328834/02.

Вышеуказанные действия Организатора торгов Заявитель считает незаконными.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами Заявителя и сообщил, что при проведении торгов действовал в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов направил уведомления участникам Аукциона о назначении новой даты проведения Аукциона по извещению № 130919/3328834/02 на 21 декабря 2020 года, в 11 часов 00 минут, по адресу: город Гвардейск, улица Юбилейная, дом № 6 (Администрация муниципального образования «Гвардейский городской округ»).

Участников аукциона: ООО «Звезда» (заявки на лоты №№ 1-8), С.В. (заявка на лот № 1), Н.А. (заявки на лоты №№ 1-8), А.Н. в лице С.П. (заявки на лоты №№ 1-8), Б.Ю. (заявка на лот № 1) также уведомили о необходимости внести задатка для участия в Аукционе по лотам №№ 1-2, так как ООО «Звезда» объявлена победителем аукциона по данным лотам и все задатки были возвращены участникам, за исключением ООО «Звезда» как победителя Аукциона по лотам №№ 1 -2.

Аукционная комиссия, на основании протокола № 11 от 15.12.2020 о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе по извещению 130919/3328834/02, приняла решение о допуске ООО «Звезда» на участие в Аукционе по лотам №№ 1-8.

Об указанном факте генеральный директор ООО «Звезда» был извещен посредством телефонной связи 16.12.2020 г.

С учетом изложенного, по мнению Организатора торгов, права ООО «Звезда» на участие в Аукционе нарушены не были.

На заявление ООО «Звезда» (вх. 240 от 21.01.2020) о предоставлении земельных участков в аренду 39:02:030003:22, 39:02:030003:21, 39:02:030003:23, 39:02:030003:59,

39:02:030003:60, 39:02:030002:22, 39:02:030002:23, 39:02:030002:24 в соответствии с подпунктами 21, 22 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для строительства индивидуальных жилых домов был дан ответ о том, что испрашиваемые земельные участки являются предметом аукциона.

Кроме того ООО «Звезда» не предоставило необходимые документы, указанные в подпунктах 21, 22 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

13.09.2019 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 130919/3328834/02 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования «Гвардейский городской округ» Калининградской области, с кадастровыми номерами 39:02:030002:22 (лот № 1), 39:02:030002:23 (лот № 2), 39:02:030002:24 (лот № 3), 39:02:030003:21 (лот №4), 39:02:030003:23 (лот № 5), 39:02:030003:22 (лот № 6), 39:02:030003:59 (лот № 7), 39:02:030003:60 (лот № 8).

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу пункта 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.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение

должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, следующие сведения:

- начальной цене предмета аукциона;
- о «шаге аукциона»;
- 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;
- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

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.

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 соответствии с пунктом 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.

Согласно извещению о проведении Аукциона основанием для проведения Аукциона является Постановление администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ» от «28» августа 2019 года № 826 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории муниципального образования «Гвардейский городской округ».

В соответствии с извещением о проведении Аукциона в отношении каждого земельного участка по лотам №№1-8 указано: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 2 000 (две тысячи) рублей, «шаг» аукциона 3%, что составляет 60 (шестьдесят) рублей, размер задатка 20 %, что составляет 400 (четыреста) рублей.

16.01.2020 по результатам рассмотрения жалобы ООО «Звезда» (вх. № 7629 от 20.12.2019) на действия (бездействия) Организатора торгов при проведении Аукциона по извещению № 130919/3328834/02 Комиссией Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, данная жалоба признана обоснованной, Организатор торгов признан нарушившим пункты 1 и 6 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, выдано предписание № 07-Т/2020 от 16.01.2020.

В соответствии с протоколом от 30.10.2020 во исполнение указанного предписания аукционной комиссией администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ» отменены протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона по извещению № 130919/3328834/02, а именно:

- протокол № 16 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 130919/3328834/02 от 15.10.2019 года;
- протокол о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 3 от 19.11.2019 года;
- протокол о результатах открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № 4 от 17.12.2019 года.

Также отменены листы регистраций участников аукциона в отношении лотов 1 №№ 1-8 по извещению № 130919/3328834/02.

05.11.2020 в адрес ООО «Звезда» Организатором торгов направлено письмо (исх. № 1038), в котором сообщалось об установленной дате, времени, месте проведения аукциона по извещению № 130919/3328834/02 - 21 декабря 2020 года, в 11 часов 00 минут, по адресу: город Гвардейск, улица Юбилейная, дом № 6

(Администрация муниципального образования «Гвардейский городской округ»).

Также в данном письме указано о том, что оплаченные задатки ООО «Звезда» по лотам № 1, 2 аукциона по извещению № 130919/3328834/02 переведены с временного счета на основной счет и необходимо написать заявление о возврате задатков по платежным поручениям № 15 и 16 от 14.10.2019 в размере 800 рублей и до 14.12.2020 до 16:00 оплатить задатки и предоставить Организатору торгов квитанцию об оплате по лотам № 1, 2 по извещению № 130919/3328834/02.

Назначены даты, время и место определения участников аукциона: 15 декабря 2020 года, в 14:30 часов в управлении имущественных, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Гвардейский городской округ» (г. Гвардейск, площадь Победы, д. 3).

При этом согласно протоколу № 11 о рассмотрении заявок на участие в открытом аукционе по извещению № 130919/3328834/02 от 15.12.2020 Аукционной комиссией принято решение признать ООО «Звезда» участником аукциона и допустить к участию по лотам №№ 1-8.

Из вышеизложенного следует, что, несмотря на указание Организатором торгов в письме от 05.11.2020 (исх. № 1038) о необходимости совершить действия, направленные на предоставление новых задатков по лотам № 1, 2 по извещению № 130919/3328834/02, аукционной комиссией при рассмотрении заявок на участие в Аукционе учтены ранее направленные претендентами задатки и все претенденты, подавшие заявки на участие в Аукционе, по лотам №№ 1-8, в том числе Заявитель (ООО «Звезда»), признаны участниками Аукциона и допущены к участию в данном открытом аукционе по извещению № 130919/3328834/02.

Таким образом, в рассматриваемой части Организатором торгов не нарушены требования ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок является предметом аукциона, извещение о проведении которого размещено в соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 настоящего Кодекса.

В отношении указанного в жалобе Заявителя обращения ООО «Звезда» (вх. 240 от 21.01.2020) о предоставлении земельных участков в аренду в соответствии с подпунктами 21, 22 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ для строительства индивидуальных жилых домов представитель Организатора торгов пояснил, что на указанное обращение администрацией муниципального образования «Гвардейский городской округ» дан ответ о том, что испрашиваемые земельные участки являются предметом аукциона по извещению № 130919/3328834/02, в связи с чем в соответствии с пунктом 11 статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченным органом принято решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В соответствии с подпунктами 21, 22 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

- земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, резиденту особой экономической зоны или управляющей компании в случае привлечения ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;

- земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны лицу, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны. Примерная форма соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

По вопросу иных обращений ООО «Звезда» о предоставлении соответствующих земельных участков в аренду в соответствии с подпунктами 21, 22 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ представитель Организатора торгов пояснил, что для подтверждения права на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов по вышеуказанным основаниям, заявителю необходимо предоставить заверенные копии соглашений об управлении особой экономической зоной, соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны, вместе с тем указанные документы в обращениях Заявителем не представлены.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос заместителя председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Звезда» необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии: Н.С.

А.А.

Члены Комиссии:

А.Н.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.