

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/17-2015

Решение изготовлено 05 мая 2015 года.

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- <...> – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, председатель Комиссии;
- <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;
- <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу «...» на действия Администрации Лахденпохского муниципального района и организатора торгов – МКУ «Комитет по земельным и имущественным отношениям» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка сроком на 15 лет: лот №1 (кад. №10:12:0051302:1961); лот №2 (кад. №10:12:0051302:1960); лот №3 (кад. №10:12:0051302:1864); лот №4 (кад. №10:12:0051302:1966); лот №5 (кад. №10:12:0051302:1988) - (извещение размещено на сайте www/lahden-mr.ru/auc.htm, газета «Призыв» № 7 от 25.02.2015),

в присутствии представителя организатора торгов - Муниципального **казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям»** (далее - МКУ «Комитет по земельным и имущественным отношениям») «...» (Доверенность № <...> от <...>),

в отсутствие органа, принявшего решение о проведении торгов - Администрации Лахденпохского муниципального района,

в отсутствие заявителя – «...» (уведомлена надлежащим образом, ходатайство о рассмотрении в отсутствие № б/н от 27.04.2015)

УСТАНОВИЛА:

В Карельское УФАС России поступила жалоба от «...» (вх. № 2097 от 23.04.2015).

В жалобе указываются следующие доводы.

Администрация Лахденпохского муниципального района приняла решение о проведении торгов в форме аукциона, выразившееся в принятии Постановления № 405 от 24.02.2015 «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 15 лет земельных участков, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район». Информационное сообщение о проведении торгов в форме аукциона, было опубликовано в районной газете «Призыв» № 7 от 25.02.2015.

«...» подала заявки на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков сроком на 15 лет по адресу: Республика Карелия, Лахденпохский р-н, п. Отсанлахти:

Лот №1 - по доверенности (78 АА 8517876 от 16.03.2015) от «...». ЗУ с кад. № 10:12:0051302:1961;

Лот №2 - от себя лично. ЗУ с кад. №10:12:0051302:1960;

Лот №3 - по доверенности (78 АА 7959988 от 06.04.2015) от «...». ЗУ с кад. №10:12:0051302:1864;

Лот №4 - по доверенности (78 АА 8349887 от 07.03.2015г.) от «...». ЗУ с кад. №10:12:0051302:1966;

Лот №5 - по доверенности (78 АА 8517878 от 16.03.2015 г.) от «...». ЗУ с кад. № 10:12:0051302:1958.

17.04.2015 «...» получено уведомление (исх. № 141-2015/02 от 15.04.2015) от МКУ «Комитет по земельным и имущественным отношениям», согласно которому в соответствии с протоколом № 1 от 16.03.2015 (тогда как дата рассмотрения заявок - 14.04.2015, а начало приема заявок - 23.04.2015) «...», «...», «...», «...», «...» было отказано в допуске к участию в аукционе: «в случае, если не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета)».

«...» полагает, что отказ в допуске заявок является необоснованным, Решение аукционной комиссии по проведению торгов, выразившееся в Протоколе № 1 от 14.04.2015 незаконным и подлежащим отмене.

Заявитель полагает, что информационное сообщение, по своему правовому статусу, не является извещением о проведении торгов. Извещение, согласно разделу 4 аукционной документации, должно быть опубликовано в районной газете «Призыв» не позднее 30 дней до даты проведения торгов и размещено на официальном сайте Администрации Лахденпохского муниципального района.

Согласно аукционной документации, срок поступления задатка на счет организатора торгов устанавливается в извещении. В газете «Призыв» № 7 от 25.02.2015 опубликовано информационное сообщение без указания срока поступления задатка.

Кроме того, Заявитель полагает, что Организатором торгов нарушен срок прекращения приема заявок на участие, установленный аукционной документацией: «не ранее 5 дней до даты проведения аукциона», тогда как дата окончания приема заявок - 13.04.2015, а дата проведения аукциона - 24.04.2015.

По мнению Заявителя, при составлении аукционной документации Администрация Лахденпохского муниципального района руководствовалась «Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденными постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808, признанным не действующим с 01 марта 2015 года (далее – «Правила организации и проведения торгов»).

«...» полагает, что в случае отсутствия установленного срока, средства (задаток) поступившие до начала проведения аукциона являются поступившими в срок.

Учитывая данные доводы, «...» просит признать жалобу обоснованной; отменить Решение аукционной комиссии по проведению торгов, выразившееся в Протоколе № 1 от 16.03.2015.

Представитель МКУ «Комитет по земельным и имущественным отношениям» не согласилась с доводами жалобы по основаниям, изложенным в письменных пояснениях (исх. № 154 -2015/02 от 30.04.2015), нарушение требований ФЗ «О защите конкуренции» при проведении аукциона и подведении его итогов не признала.

В результате рассмотрения жалобы и проведения внеплановой проверки, Комиссией Карельского УФАС России, установлено следующее.

Администрацией Лахденпохского муниципального района принято постановление от 24.02.2015 № 405 «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды сроком на 15 лет земельных участков, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район». Организатором торгов выступало МКУ «**Комитет по земельным и имущественным отношениям**».

Аукцион является открытым по составу участников с открытой формой подачи предложений о размере годовой арендной платы сформированного земельного участка, расположенного в Лахденпохском районе.

Информация о проведении аукциона опубликована в Районной газете «Призыв» № 7 от 25.02.2015, размещена на официальном сайте Лахденпохского муниципального района (<http://www.lahden-mr.ru/auc.htm>).

Прием заявок осуществлялся с 23.03.2015 по 13.04.2015.

Дата определения участников аукциона – 14.04.2015.

Дата определения победителя аукциона – 24.04.2015.

Критерий определения победителя – наивысшая цена, предложенная за земельный участок, из предложенных участниками аукциона.

Предметом аукциона является продажа права на заключение договора аренды сроком на 15 лет право на заключение договора аренды земельных участков по 10 лотам.

Заслушав доводы организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

По правилам статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов. В соответствии с указанной статьей, жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах. При этом, права и законные интересы лица, которое не подавало заявку на участие в торгах, могут быть нарушены в случае наличия в документации о торгах положений, препятствующих участию такого лица в торгах, либо положений, явно противоречащих требованиям законодательства, в том числе, антимонопольного.

Лицо, желающее принять участие в торгах, а также подавшее заявку на участие в торгах, может обжаловать указанные требования документации о торгах, поскольку считает их неправомерными и нарушающими (ограничивающими) его право на участие в торгах, что является вполне закономерным, поскольку при подаче заявки на участие в торгах заявитель тем самым соглашается со всеми условиями проведения таких торгов.

Предусмотренный статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» порядок рассмотрения жалоб направлен на оперативное устранение нарушения порядка проведения торгов, защиту нарушенных прав как лиц, подавших заявки на участие в торгах, так и лиц, желающих такие заявки подать, но столкнувшихся с какими-либо препятствиями.

Ограничение прав вышеуказанных лиц на обжалование положений документации о торгах, устанавливающих порядок подачи заявок на участие в торгах, приведет к невозможности защиты ими нарушенных прав в оперативном порядке, а вынудит таких лиц обращаться в суд. Рассмотрение подобных жалоб занимает более длительный период. Таким образом, к моменту рассмотрения жалобы и вынесения решения судом, обжалуемые торги могут состояться и по их результатам могут быть заключены договоры, что значительно уменьшает (возможно, и устраняет) шансы рассматриваемой категории лиц на участие в интересующих их торгах.

Жалоба «...» соответствует формальным требованиям статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно п.17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, **комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.**

Таким образом, **антимонопольный орган не связан доводами, изложенными в жалобе.**

ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного

самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями.

Частью 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Предметом рассматриваемого аукциона явилась продажа права на заключение договоров аренды сроком на 15 лет земельных участков, расположенных в Республике Карелия, Лахденпохский район.

На момент организации торгов и утверждения аукционной документации действовали статьи 34, 38 и 39 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) и Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808, которым утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила проведения торгов).

В соответствии со [статьей 34](#) ЗК РФ при предоставлении гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

Статья 38 ЗК РФ регламентирует порядок приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно части 1 статьи 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 [статьи 30](#) настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Частью 4 статьи 38 ЗК РФ предусмотрено, что [порядок](#) организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Правила проведения торгов утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808.

Постановлением Правительства РФ от 22.10.2014 N 1090 (ред. от 04.02.2015) «О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации, признании утратившими силу отдельных нормативных правовых актов и отдельных положений нормативных правовых актов Российской Федерации и РСФСР и признании не действующими на территории Российской Федерации отдельных нормативных правовых актов СССР» с 1 марта 2015 года Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 признано утратившим свою силу.

Администрацией Лахденпохского муниципального района Постановлением № 1902 от 20 ноября 2013 года (в редакции Постановления №12 от 19.01.2015) утверждена аукционная документация, и размещена на официальном сайте Лахденпохского муниципального района (<http://www.lahden-mr.ru/auc.htm>) – 25.02.2015.

Таким образом, утверждение и размещение аукционной документации, информационного сообщения Администрацией Лахденпохского муниципального района в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 на официальном сайте произведено до признания его утратившим силу.

Статьей 39.11 ЗК РФ (в редакции, действующей на момент утверждения аукционной документации) предусмотрена подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ (в редакции, действующей на момент утверждения аукционной документации) установлены требования к содержанию извещения о проведении аукциона.

Правилами проведения торгов не дано разделение в определении наименования документа, который предполагает проведение и назначение торгов в той или иной форме.

Информационное сообщение от 25.02.2015 по своему содержанию соответствует всем требованиям установленным пунктом 8 раздела 1 Правил проведения торгов, части 1 статьи 39.11 ЗК РФ (в редакции, действующей на момент утверждения аукционной документации).

Комиссией Карельского УФАС России установлены противоречия в представленных «...» документах и в закупочной документации.

Согласно представленным документам заявка на участие в аукционе по лоту №5 (ЗУ с кад. № 10:12:0051302:1958) подана «...».

Доверенность № 78 АА 8517878 от 16.03.2015 выдана на представление «...» интересов «...».

К вышеуказанной заявке приложен пакет документов, в том числе копия паспортных данных на «...».

Кроме того, заявка на участие в аукционе по лоту №3 (ЗУ с кад. №10:12:0051302:1864) подана «...».

Доверенность № 78 АА 7959988 от 06.04.2015 выдана на представление «...» интересов «...».

К вышеуказанной заявке приложен пакет документов, в том числе копия паспортных данных на «...».

Комиссия Карельского УФАС России рассмотрев довод Заявителя о нарушении организатором торгов срока окончания приема документов согласно аукционной документации сообщает следующее.

Согласно пп. 9 п. 5 раздела 1 аукционной документации установлено, что прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Информационным сообщением установлен срок окончания приема заявок – 13.04.2015. Дата проведения торгов - 24.04.2015. Тем самым в действиях организатора торгов отсутствуют нарушения пп.9 п.5 раздела 1 аукционной документации, а именно: срок установлен более 5 дней.

В информационном сообщении о проведении аукциона указан перечень документов, представляемых заявителем для участия в аукционе, среди которых, - платежный документ с отметкой банка об исполнении (оригинал и копия), подтверждающий внесение претендентом задатка в счет обеспечения исполнения обязательств в соответствии с договором о задатке (п.3).

Согласно Протоколу №1 от 14.04.2015 до окончания указанного в извещении срока подачи заявок на участие в аукционе было подано 23 заявки.

Протоколом № 1 от 14.04.2015 комиссия отказала в допуске к аукциону по лоту № 1 претенденту «...»; по лоту № 2 претенденту «...»; по лоту № 3 претенденту «...», по лоту № 4 претенденту «...», по лоту № 5 претенденту «...» - по пункту г) раздела 5 аукционной документации претендент не допускается к участию в аукционе, в случае если, не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета).

Согласно п.14 Правил проведения торгов, в день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

Пункт 15 Правил проведения торгов устанавливает основания, при которых претендент не допускается к участию в торгах, среди которых – не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов (пп. «г»).

Комиссия Карельского УФАС России установила, что в договорах о задатке - №12 от 08.04.2015 (претендент «...»), №10 от 08.04.2015 (претендент «...»), №11 от 08.04.2015 (претендент «...»), №12 от 10.04.2015 (претендент «...»), №13 от 08.04.2015 (претендент «...») указано следующее:

«Муниципальное казенное учреждение «Комитет по земельным и имущественным отношениям», в лице директора «...», действующего на основании Устава, с одной стороны и претендент на приобретение государственного (муниципального) имущества на торгах (аукционе, конкурсе), присоединившийся к настоящему Договору, именуемый в дальнейшем «Претендент», _____ (ФИО, лица подавшего заявку) с другой стороны, на основании договора от «21» января 2011 г. N б/н, заключенного между администрацией Лахденпохского муниципального района и муниципальным казенным учреждением «Комитет по земельным и имущественным отношениям» в соответствии с требованиями ст. 380, 381, 428 ГК РФ, и Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 808 (далее - Правила организации и проведения торгов), заключили настоящий Договор о нижеследующем».

В части 2.2. договора о задатке указано: «Задаток должен быть внесен Претендентом на расчетный счет муниципального казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям» указанный в п. 1.1 настоящего Договора. Задаток считается внесенным с даты поступления **всей суммы** Задатка на указанный счет.

В случае, когда сумма Задатка от Претендента не зачислена на расчетный счет муниципального казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям» на дату, указанную в информационном сообщении о проведении торгов, Претендент не допускается к участию в торгах. Представление Претендентом платежных документов с отметкой об исполнении при этом во внимание муниципального казенного учреждения «Комитет по земельным и имущественным отношениям» не принимается».

Надлежащей оплатой задатка **является перечисление** Претендентом денежных средств на основании настоящего Договора о задатке (договора присоединения).

В Информационном сообщении о проведении торгов в форме аукциона установлен размер задатка, порядок его внесения участниками аукциона и возврата им, реквизиты счета для перечисления задатка: сумма задатка, вносимого для участия в торгах, составляет по лоту № 1,2,3 – 4479 рублей 80 копеек, по лоту № 4 – 3440 рублей 20 копеек, по лоту № 5 – 3712 рублей 60 копеек.

В договоре о задатке №12 от 08.04.2015 (претендент «...») в разделе I «Предмет Договора» по лоту №4 указана сумма задатка – 3440 рублей 20 копеек.

Вместе с тем, согласно платежному документу от 08.04.2015 сумма перевода – 3440 рублей 00 копеек («назначение перевода» договор о задатке №12 от 08.04.2015 по лоту №4), что не соответствует сумме, указанной в части 1.1 договора о задатке и в Информационном сообщении о проведении торгов в форме аукциона.

В договоре о задатке №10 от 08.04.2015 (претендент «...») в разделе I «Предмет Договора» по лоту №3 указана сумма задатка – 4479 рублей 80 копеек.

В договоре о задатке №11 от 08.04.2015 (претендент «...») в разделе I «Предмет Договора» по лоту №1 указана сумма задатка – 4479 рублей 80 копеек.

В договоре о задатке №12 от 10.04.2015 (претендент «...») в разделе I «Предмет Договора» по лоту №2 указана сумма задатка – 4479 рублей 80 копеек.

Вместе с тем, согласно платежным документам от 08.04.2015, 10.04.2015 сумма перевода – 4479 рублей 00 копеек («назначение перевода»: договор о задатке №10 от 08.04.2015 по лоту №3, договор о задатке №11 от 08.04.2015 по лоту №1, договор о задатке №12 от 10.04.2015 по лоту №2), что не соответствует сумме, указанной в части 1.1 договоров о задатке и в Информационном сообщении о проведении торгов в форме аукциона.

В договоре о задатке №13 от 08.04.2015 (претендент «...») в разделе I «Предмет Договора» по лоту №5 указана сумма задатка – 3712 рублей 60 копеек.

Вместе с тем, согласно платежному документу от 08.04.2015 сумма перевода – 3712 рублей 00 копеек («назначение перевода» договор о задатке №13 от 08.04.2015 по лоту №5), что не соответствует сумме, указанной в части 1.1 договора о задатке и в Информационном сообщении о проведении торгов в форме аукциона.

Учитывая изложенное, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу об обоснованном отказе аукционной комиссией в допуске заявок «...», «...», «...», «...», «...» на участие в аукционе.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» на действия Заказчика (Администрации Лахденпохского городского поселения) и организатора торгов – МКУ «**Комитет по земельным и имущественным отношениям**» при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков сроком на 15 лет необоснованной.

Председатель Комиссии

_____ <...>

Члены Комиссии

_____ <...>

_____ <...>

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

