

16 ноября 2020 года
г.Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе: (далее – Комиссия Красноярского УФАС России), рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции») жалобу Хатынова Т.Т.о. на действия организатора торгов – Отдела земельных отношений Управления муниципальной собственности Администрации Богучанского района Красноярского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (с кадастровым номером 24:07:1201002:4657), расположенного по адресу: Красноярский край, Богучанский муниципальный район, сельское поселение Богучанский сельсовет, с. Богучаны, ул. Береговая, 58Б (извещение № 180920/0144162/02) (далее - торги), установила следующее.

В адрес Красноярского УФАС России 26.10.2020 поступила жалоба Хатынова Т.Т.о. на действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении порядка организации торгов, составлении аукционной документации с нарушениями законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» в адрес подателя жалобы, организатора торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы.

Рассмотрение жалобы переносилось с 15:30 часов 03.11.2020 до 12:30 часов 11.11.2020 и с 12:30 часов 11.11.2020 до 14:10 часов 16.11.2020. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции».

Податель жалобы, организатор торгов, уведомленные о дате, времени и способе рассмотрения жалобы, участие в рассмотрении жалобы не обеспечили.

Из доводов жалобы следует, что заявка подателя жалобы необоснованно отклонена закупочной комиссией от участия в торгах на основании непоступления задатка на участие в торгах, оплаченного подателем жалобы в сроки, определенные в извещении о проведении торгов, на счет указанный в извещении о проведении торгов.

Действия организатора торгов по рассмотрению заявок на участие в

торгах, до даты окончания срока внесения задатка на участие в торгах, противоречат требованиям Земельного кодекса Российской Федерации.

Также из доводов жалобы следует, что аукционная документация содержит противоречивые сведения, в части площади земельного участка, являющегося предметом торгов, а именно: в графе 2 интерфейса сайта torgi.gov.ru указано, что площадь земельного участка составляет 564 гектара (то есть 5 640 000 кв м), в графе 3 извещения о проведении торгов, размещенного на сайте torgi.gov.ru, указано - 564+/- 8 кв м.

Организатором торгов в аукционной документации срок окончания приема заявок на участие в торгах установлен ранее, чем за 5 дней до дня проведения аукциона.

На земельном участке, являющимся предметом торгов, находится незарегистрированное строение, в котором располагается котельная рядом стоящей гостиницы, о чем не указано в договоре аренды земельного участка.

Организатором торгов представлены возражения на доводы жалобы, из которых следует, что в соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка. Учитывая, что проведение аукциона назначено на 20.10.2020, окончание приема заявок установлено 14.10.2020.

В извещении о проведении торгов указана дата начала внесения задатка 19.10.2020, но предполагалось 19.09.2020. Указанное обстоятельство является технической опечаткой.

При указании площади земельного участка, являющегося предметом торгов, организатором торгов также допущена техническая ошибка. Верная площадь земельного участка указана в извещении о проведении торгов, прикрепленном на сайте torgi.gov.ru, и составляет 564+/- 8 кв м.

Также из возражений организатора торгов следует, что 13.10.2020 в 10.34 часов в адрес организатора торгов от подателя жалобы поступила заявка на участие в торгах (посредством электронной почты), с приложением копии чека о внесении задатка 13.10.2020, в то время как согласно извещению о проведении торгов датой окончания внесения задатка является 09.10.2020. Задаток от подателя жалобы поступил на счет организатора 15.10.2020 в 10.22 часов, заседание комиссии по рассмотрению заявок состоялось в 15.10.2020 в 09.05 часов, по результатам проведения которой принято решение об отказе в допуске к участию в торгах подателя жалобы.

Комиссия Красноярского УФАС России, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», установила следующее.

Торги проведены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2011 № 136-ФЗ. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

На основании вышеизложенного требования Земельного кодекса Российской Федерации организатор торгов в пункте 16 извещения о проведении торгов установил, в том числе требования к дате начала и окончания внесения задатка, а именно: начало 19.10.2020, окончание 09.10.2020.

Из вышеуказанного положения извещения о проведении торгов следует, что дата окончания срока внесения задатка установлена организатором закупки ранее даты начала внесения задатка, что не позволяет сделать вывод об истинном сроке внесения задатка на участие в торгах, и вводит в заблуждение участников торгов.

На основании вышеизложенного Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о том, что установив в извещении о проведении торгов противоречивые требования к сроку внесения задатка на участие в торгах, организатор торгов нарушил требование части подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Из материалов жалобы следует, что заявка подателя жалобы поступила в адрес организатора торгов 13.10.2020 в 10.34 часов. Задаток от подателя жалобы поступил на счет организатора 15.10.2020 в 10.22 часов.

Решением комиссии по рассмотрению заявок, оформленным протоколом рассмотрения заявок от 15.10.2020, заявка подателя жалобы не была допущена до участия в торгах, по причине непоступления задатка на участие в торгах.

Подпунктом 2 пункта 8 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно пункту 14 извещения о проведении торгов дата рассмотрения заявок на участие в аукционе: 15.10.2020. Время рассмотрения заявок на участие в торгах в извещении о проведении торгов не указано.

В возражениях на доводы жалобы организатор торгов указывает, что заседание комиссии по рассмотрению заявок состоялось в 15.10.2020 в 09.05 часов, то есть до времени поступления от подателя жалобы задатка на участие в торгах.

Проанализировав вышеизложенное, Комиссия Красноярского УФАС России пришла к выводу о том, что заявка подателя жалобы необоснованно отклонена от участия в торгах на основании того обстоятельства, что задаток на участие в торгах от подателя жалобы поступил на дату рассмотрения заявок на участие в торгах, как того требуют положения статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Сведения о том, что задаток на участие в торгах должен поступить до 09.05 часов 15.10.2020 в извещении о проведении торгов отсутствуют, также как и отсутствует документальное подтверждение рассмотрения заявок на участие в торгах в такое время. Требования о сроке внесения задатка на участия в торгах, установленные в извещении о проведении торгов, не позволяют сделать вывод о сроке внесения задатка такого задатка.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 информации, указанной на сайте torgi.gov.ru, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru 18.09.2020.

В соответствии с пунктом 6 извещения о проведении торгов дата и время проведения аукциона 20.10.2020 в 10 час. 20 мин.

Таким образом, требования Земельного кодекса Российской Федерации о размещении извещения о проведении торгов не ранее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона организатором торгов соблюдено.

Согласно пункту 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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 пунктом 13 извещения о проведении торгов датой окончания приема заявок на участие в торгах является 14.10.2020.

Из вышеизложенного следует, что срок, установленный для даты окончания

срока подачи заявок, не менее чем за пять дней до дня проведения аукциона, при дате проведения аукциона – 20.10.2020, организатором торгов соблюден.

Земельный кодекс Российской Федерации требований, регламентирующих сроки рассмотрения заявок на участие в торгах, не содержит.

Пунктом 14 извещения о проведении торгов установлена дата рассмотрения заявок на участие в аукционе - 15.10.2020.

Из вышеизложенного следует, что рассмотрение заявок на участие в торгах назначено после окончания срока подачи заявок, что соответствует хронологии действий, описанных в Земельном кодексе Российской Федерации.

При проведении торгов, организатор торгов должен руководствоваться, требованиями извещения о проведении торгов, установленными в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. В связи с этим, основания для рассмотрения заявок в дату, отличную от даты, установленной в извещении о проведении торгов, у организатора торгов отсутствуют.

В связи с тем обстоятельством, что Земельный кодекс Российской Федерации требований к сроку рассмотрения заявок на участие в торгах не содержит, а также в связи с тем обстоятельством, что датой окончания срока внесения задатка предполагалось – 09.10.2020 (дата выявления организатором торгов технической ошибки (до рассмотрения заявок на участия в торгах либо на момент поступления/рассмотрения жалобы, Комиссии Красноярского УФАС России не известна)), Комиссия Красноярского УФАС России нарушений Земельного кодекса Российской Федерации не установила.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении торгов должно, в том числе содержать сведения о площади земельного участка, являющегося предметом торгов.

Из анализа информации, размещенной на сайте torgi.gov.ru (на интерфейсе и в прикрепленном извещении о проведении торгов), следует, что площадь земельного участка, указанная на интерфейсе сайта отличается от площади, указанной в прикрепленном извещении о проведении, а именно: 564 гектара (5 640 000 кв м) и 564+/- 8 кв м.

Таким образом, указав при описании предмета торгов (одного и того же земельного участка) разную площадь, организатор торгов нарушил требование подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 указанного кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Из доводов жалобы следует, что на земельном участке, являющимся предметом торгов, находится незарегистрированное строение, в котором располагается котельная рядом стоящей гостиницы.

Закупочная документация, проект договора информации о наличии на земельном участке какого-либо строения не содержит.

Пояснения в части довода подателя жалобы о наличии на земельном участке, являющемся предметом торгов, строения, организатором торгов не представлены.

Доказательства наличия на земельном участке строения, указанного в доводах жалобы, подателем жалобы не представлены.

В связи с тем обстоятельством, что материалами жалобы наличие на земельном участке, являющимся предметом торгов, не подтверждено, у Красноярского УФАС России отсутствуют основания для квалификации в действиях организатора торгов нарушений подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно сведениям, представленным организатором торгов в материалы жалобы, договор аренды земельного участка заключен с победителем торгов 02.11.2020.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», Комиссия Красноярского УФАС России решила следующее.

1. Признать жалобу Хатынова Т.Т.о. обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования подпунктов 4, 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание об устранении выявленного нарушения организатору торгов не выдавать в связи с заключением договора по результатам торгов.

Решение может быть обжаловано в суд или в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии