

РЕШЕНИЕ по делу № 082/10/18.1-05/2021 от 11.01.2021 г.

по результатам рассмотрения жалобы *
(вх. № 13/10 от 11.01.2021) на действия организатора торгов –
Администрацию Джанкойского района Республики Крым

исполнительная часть объявлена 28.01.2021

решение в полном объеме изготовлено 01.02.2021 г.
г. Симферополь

делом Управления Федеральной антимонопольной службы по
Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС
по Республике Крым) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и
заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – *; члены комиссии: *, *

рассмотрев жалобу * (далее – Заявитель) (вх. № 13/10 от 11.01.2021) на
действия организатора торгов – Администрацию Джанкойского района
Республики Крым (далее – Организатор торгов) при проведении открытого
конкурса на право заключения договора аренды земельного участка
площадью 621617 кв. м кадастровый номер <...> :03:150501:74, категория
земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного
использования – сельскохозяйственное использование (код 1.0),
находящегося в собственности муниципального образования Джанкойский
район Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым,
Джанкойский район, Новокрымское сельское поселение для
сельскохозяйственного использования сроком на 49 лет (извещение №
120/46891359/01, лот № 1),

отсутствии представителя Заявителя, уведомленного надлежащим
образом,

отсутствии представителей организатора торгов – * (доверенность № 01-
3405/1 от 29.12.2020), * (доверенность № 01-31/44/1 от 15.01.2021), *
(доверенность № 01-31/38/1 от 14.01.2021),

отсутствии представителя заинтересованного лица * – * (доверенность №
А2205330 от 17.12.2020),

отсутствии представителя заинтересованного лица МУП «Райбытсервис»
* (удостоверение заместителя директора МУП «Райбытсервис» № 41),
присутствующего без доверенности в качестве вольного слушателя,

соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 13/10 от 01.12.2021) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 621617 кв. м кадастровый номер <...> :03:150501:74, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование (код 1.0), находящегося в собственности муниципального образования Джанкойский район Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым, Джанкойский район, Новокрымское сельское поселение для сельскохозяйственного использования сроком на 49 лет (извещение № 120/46891359/01, лот № 1).

Заявитель в своей жалобе указывает следующие доводы:

1. В нарушение п. 18 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Организатором торгов установлен десятидневный срок для возврата задатка;
2. Организатором торгов допущено нарушение п. 10 раздела 2 Приказа ФАС России № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ № 67);
3. Организатором торгов в тексте извещения и в аукционной документации допущены противоречащие сведения, что по мнению Заявителя вводит в заблуждение потенциального участника аукциона;
4. Проведение аукциона на следующий день после рассмотрения заявок лишает возможности участника обратиться в ФАС и приостановить торги;
5. Между Организатором торгов и участниками, допущенными к аукциону имеется сговор;
6. Заявки на участие в аукционе не были допущены по формальным признакам.

После рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и объяснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

организатором торгов 24.11.2020 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 621617 кв. м кадастровый номер <...> :03:150501:74, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование (код 1.0), находящегося в собственности муниципального образования Джанкойский район Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым, Джанкойский район, Новокрымское сельское поселение для сельскохозяйственного использования сроком на 49 лет извещение № 241120/46891359/01, лот № 1).

Известия о решении о проведении аукциона: Постановление администрации Джанкойского района Республики Крым от 06.10.2020 г. № 599.

Дата и время начала приема Заявок: 25 ноября 2020 года с момента опубликования извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

Прием Заявок осуществляется в рабочие дни: понедельник – пятница с 08:30 мин до 16 час 00 мин (по местному времени), перерыв с 12 ч 00 мин до 13:00 мин.

Дата и время окончания приема Заявок: 28 декабря 2020 года до 9 час 00 мин (по местному времени).

Дата и время проведения аукциона: 29 декабря 2020 года в 09.00 часов 00 минут.

В отношении первого довода Заявителя установлено следующее.

В соответствии с п. 18 ст. 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Ввиду того, что в соответствии с положениями аукционной документации задаток заявителя, отзывавшего заявку до окончания срока приема заявок на участие в аукционе, возвращается такому заявителю в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

В отношении вышеуказанному доводу присутствующий на заседании Комиссии УФС по административным делам Республики Крым представитель Организатора торгов пояснил, что десятидневный срок возврата задатка является технической ошибкой.

им образом, довод Заявителя нашел свое подтверждение.

В отношении второго довода Заявителя установлено следующее.

В соответствии с п. 10 раздела 2 Приказа № 67 число членов комиссии должно быть не менее пяти человек.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее: «фактически заявки рассматривала комиссия из 4-х человек. Приказ о составе комиссии и составе ее членов, в аукционной документации отсутствует».

Несмотря на то, что при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка нормы Приказа № 67 не применимы.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка регламентируется в соответствии с ЗК РФ.

Положения ЗК РФ не содержат требований к комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.

Первый довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Несмотря на то, что в ходе заседания Комиссией Крымского УФАС России было установлено следующее.

В соответствии с п. 11 Порядка организации и проведения торгов (аукционов) по предоставлению земельных участков и прав на них на территории муниципального образования Джанкойский район Республики Крым, утвержденного Постановлением Администрации Джанкойского района Республики Крым № 264 от 25.04.2019, для обеспечения проведения торгов создается комиссия по проведению торгов (аукционов, конкурсов) на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Джанкойский район Республики Крым.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, полномочия по проведению аукциона возложены на комиссию, состав которой утвержден постановлением Администрации Джанкойского района Республики Крым от ноября 2020 года № 684 «Об утверждении состава и положения о комиссии по проведению конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества муниципального образования Джанкойский район Республики Крым» (далее – Положение о комиссии) в количестве 6 человек.

В соответствии с п. 10 Положения о комиссии Комиссия правомочна принимать решения, если на заседании Комиссии присутствует не менее

1 пятьдесят процентов от общего числа ее членов, при этом каждый член лиссии имеет один голос.

отношении третьего довода Заявителя по вопросу наличия в тексте ещения и в аукционной документации противоречащих сведений ановлено следующее.

Заявитель в своей жалобе указывает: «В извещении о проведении аукциона указан организатор аукциона: Отдел муниципального имущества администрации Джанкойского района, в то же время имеется информация об организаторе торгов – Джанкойская районная администрация. В извещении о проведении торгов имеются разночтения в организаторе торгов, что нарушает требования ст. 39.11 ЗК РФ».

В своих письменных возражениях Организатор торгов поясняет, что «в связи технической ошибкой в извещении, размещённом в разделе «документы» на сайте <http://torgi.gov.ru/> указан организатор торгов отдел муниципального имущества администрации Джанкойского района Республики Крым, однако при формировании извещения на электронной площадке организатор аукциона указан верно».

Таким образом, третий довод Заявителя нашел свое подтверждение.

В отношении четвертого довода Заявителя установлено следующее.

Заявитель в своей жалобе указывает: «проведение самого аукциона было назначено на 09:00 29.12.2020 г., т.е. на следующий день после рассмотрения заявок на участие в аукционе. При установлении таких сроков у лиц, давших заявки отсутствует возможность обратиться в ФАС и приостановить аукцион. Организатор аукциона целенаправленно установил такие сжатые сроки, для того чтобы участник не смог обратиться с жалобой в ФАС и приостановить аукцион».

Согласно с п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не позднее 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.

Согласно с ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено

размещение результатов торгов на сайте в информационно-экономической сети "Интернет", со дня такого размещения.

Таким образом, проведение аукциона на следующий день после рассмотрения заявок не противоречит действующим положениям ЗК РФ и не дает права Заявителя на обжалование действий Организатора торгов.

Также в соответствии с п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ 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.

В соответствии с п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в п. 9 настоящей статьи.

Решением Крымского УФАС России было установлено, что Протокол № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 28 октября 2020 года был размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru 12.2020 г. в 20:20, что соответствует требованию п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ.

В исполнение п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ Организатором торгов в адрес Заявителя было направлено уведомление о принятом в отношении него решении (почтовое отправление № 29610054013359).

Таким образом, четвертый довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

В отношении пятого довода Заявителя о наличии сговора между Организатором торгов и участниками, допущенными к аукциону, установлено следующее.

Заявитель в своей жалобе указывает следующее: *«На участие в аукцион было дано шесть заявок. Четыре заявки поданы лицами, не связанными никакими отношениями с организатором аукциона и две заявки от лиц напрямую связанных с организатором аукциона это * (родной брат супруга главы администрации Джанкойского района) – он же оказался единственным участником и победителем аукциона, и МУП Джанкойского района Республики Крым «Райбытсервис», 100% участие в котором организатора аукциона – данное лицо было допущено к аукциону, но не явилось на него».*

Кроме того, Заявителем не приложено к жалобе и в ходе заседания комиссии Крымского УФАС России не установлены какие-либо

документальные, письменные, устные доказательства вышеуказанного года.

соответствии с п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу источников. Участие в аукционе * и МУП «Райбытсервис» не противоречит действующему законодательству.

с целью всестороннего и полного рассмотрения довода Заявителя комиссией Крымского УФАС России у * и МУП «Райбытсервис» были рассмотрены письменные пояснения по вышеуказанному вопросу.

Согласно письменным пояснениям * «глава администрации Джанкойского района Республики Крым не осуществляет свои полномочия с 01.12.2020 года до настоящего времени, таким образом, влиять на осуществление процедуры проведения аукциона не имела возможности».

Представитель Организатора торгов подтвердил вышеуказанную информацию.

Несмотря на присутствие на заседании Комиссии Крымского УФАС России представителя МУП «Райбытсервис» пояснил, что решение об участии в аукционе, как и отказе от участия в нем, принималось МУП «Райбытсервис» самостоятельно без влияния Организатора торгов в лице Администрации Джанкойского района Республики Крым.

Комиссией Крымского УФАС России установлено, что глава Администрации Джанкойского района Республики Крым в состав Комиссии по проведению аукционов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров возмездного пользования в отношении муниципального имущества муниципального образования Джанкойский район Республики Крым не вошла, участие в рассмотрении заявок и проведении аукциона не принимала.

Таким образом, пятый довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

В отношении шестого довода Заявителя относительно отклонения Заявки по формальным признакам установлено следующее.

В протоколе №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 28.12.2020 аукционной комиссией Организатора торгов Заявитель не допущен к торгам по следующей причине:

Заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе на основании раздела «Форма заявки на участие в аукционе, порядок ее подачи, адрес места ее приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе» указанного в Извещении о проведении аукциона. Заявка не соответствует требованиям указанного раздела, а

энно предоставленная заявка не содержит все необходимые сведения, ановленные извещением о проведении аукциона. Несоответствие заявки участие в аукционе по аренде земельного участка влечет последствия для 'стника, установленные ч. 1 п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской дерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный звещении о проведении аукциона срок следующие документы:

заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата датка.

Документы не прошиты, не пронумерованы.

з нарушение пункта 2 части 1 статьи 39.12.Земельного кодекса Российской дерации к заявке на участие в аукционе в качестве документа, доверяющего личность, приложена не копия личного паспорта заявителя, ыписка из личного паспорта (копия двух листов).

Отсутствует копия личного паспорта доверенного лица».

стью 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень оований для отказа допуска к участию в аукционе:

непредставление необходимых для участия в аукционе документов или редставление недостоверных сведений;

не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

тодача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с тоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права ь участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или юбрести земельный участок в аренду;

наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах легиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих ькции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося лическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре добросовестных участников аукциона.

укционной документации изложен аналогичный исчерпывающий перечень оования для отказа допуска к участию в аукционе.

стью 1 статьи 39.12 ЗК РФ закреплено, что для участия в аукционе вители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок конкретный перечень документов, а именно:

заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о

ведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для врата задатка;

копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

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;

документы, подтверждающие внесение задатка.

в аукционной документации изложен аналогичный конкретный перечень документов.

в соответствии части 3 статьи 39.12 ЗК РФ имеется прямой запрет о том, что организатор торгов не вправе требовать представление иных документов, исключением документов, указанных в частях 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Крымского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы по существу установила, что форма заявки Заявителя не нарушена, состав сведений и документов, представленных в поданной Заявителем заявке на участие в аукционе, в совокупности соответствовал всем установленным требованиям части 1 статьи 39.12 ЗК РФ и извещению о проведении аукциона, содержал весь объем информации, необходимой как для принятия решения о допуске Заявителя к аукциону, так и для подписания договора по результатам торгов. Комиссией Крымского УФАС России не установлено наличие недостоверных сведений в представленных документах заявки Заявителя, задаток оплачен в полном объеме.

По мнению Организатора торгов индивидуальный предприниматель глава 17 является гражданином, на основании чего Заявитель должен был представить копию документов, удостоверяющих личность заявителя.

В то же время, в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ установлено, что если отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если они не противоречат их существу, применяется гражданское законодательство, регулиющее сходные отношения (аналогия закона).

В соответствии с аналогией закона согласно п. 3 ст. 23 ГК РФ установлено, что к индивидуальным предпринимателям применяются правила, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения.

Таким образом, довод Организатора торгов о том, что индивидуальный

Предприниматель является гражданином не находит своего подтверждения. При этом, что к индивидуальному предпринимателю применяются правила, которые регулируют деятельность юридических лиц и не применимы как к юридическому лицу.

На основании изложенного, обязательное требование о предоставлении копии документа, удостоверяющих личность заявителя, являющегося индивидуальным предпринимателем главой КФХ является избыточным.

Также стоит отметить, что в извещении и аукционной документации отсутствовало прямое требование о том, что документы должны быть заверены и пронумерованы.

Вопросу отсутствия копии личного паспорта доверенного лица комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с положениями извещения в случае подачи заявки на участие в аукционе представителем заявителя, предъявляется доверенность, оформленная надлежащим образом (в соответствии с действующим законодательством).

Комиссия Крымского УФАС России считает, что требование о «предъявлении» доверенности не означает одновременного требования о предоставлении такой копии доверенности, а также копии личного паспорта доверенного лица к заявке на участие в аукционе.

При этом установлено, что в составе заявки Заявителя на участие в аукционе присутствовала копия доверенности представителя Заявителя, а также копия личного паспорта доверенного лица (2 стр.).

В соответствии с частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ у аукционной комиссии организатора торгов не было оснований для отказа допуска к участию в аукционе Заявителю.

Причина, указанная в протоколе № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 28.12.2020 Организатора торгов об отказе в допуске на участие в аукционе Заявителя является формальной и необоснованной.

Следовательно, в рассматриваемом случае фактически имело место необоснованное отклонение заявки заинтересованного участника в допуске к торгам. По мнению Комиссии Крымского УФАС России, отказ в допуске к участию в аукционе по вышеприведенной причине свидетельствует об избыточном подходе в правовом отношении аукционной комиссии организатора торгов к рассмотрению поданной на участие в аукционе заявки Заявителя, что привело к ограничению количества участников аукциона и не допуску Заявителя.

Комиссия Крымского УФАС России считает целесообразным дополнительно отметить, что отклонение претендентов на стадии определения участников торгов исключительно по формальным или необоснованным основаниям не отвечает целям передачи в аренду земельного участка из земель населенного пункта, поскольку наибольшее количество участвующих в торгах лиц способствует увеличению уровня конкуренции между участниками и, как следствие, увеличению размера арендной платы за земельный участок.

Довод Заявителя нашел свое подтверждение.

Исходя из вышеуказанного, на основании письма ФАС России от 23.04.2014 АЦ/16109/14 с учетом того, что признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не предусмотрено, Комиссия Крымского УФАС признает жалобу обоснованной.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу * (вх. № 13/10 от 11.01.2021) на действия Организатора торгов – Администрацию Джанкойского района Республики Крым) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 621617 кв. м кадастровый номер <...> :03:150501:74, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование (код 1.0), находящегося в собственности муниципального образования Джанкойский район Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым, Джанкойский район, Новокрымское сельское поселение для сельскохозяйственного использования сроком на 49 лет (извещение № 241120/46891359/01, лот № 1) обоснованной;
2. Выдать Организатору торгов, обязательное для исполнения, предписание;
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях
4. Снять ограничение, наложенное уведомлениями (исх. № 07/15 от 11.01.2021; исх. № 07/45 от 18.01.2021).

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

