

Заключение об обстоятельствах дела №007/01/17-110/2023

30 марта 2023 года г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского УФАС России (далее – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

начальника отдела Управления;

главного специалиста-эксперта Управления,

рассмотрев дело №007/01/17-110/2023 по признакам нарушения местной администрацией Чегемского района КБР нарушения части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступили материалы Управления экономической безопасности и противодействия коррупции Министерства внутренних дел по Кабардино-Балкарской Республике, указывающие на признаки нарушения местной администрацией Чегемского муниципального района (далее – местная администрация, организатор торгов) антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков с кадастровыми номерами 07:08:2600000:1050, 07:08:1400000:2148, 07:08:2600000:605, 07:08:1400000:2065 в аренду.

Названные земельные участки были предоставлены в аренду по результатам проведенных местной администрацией аукционов по извещениям, размещенным на сайте www.torgi.gov.ru, №040621/3935119/02; №031221/3935119/03; №101221/3935119/02; №141221/3935119/04.

Усмотрев в действиях местной администрации при проведении названных аукционов размещение недостоверной информации об их предметах (земельных участках), Управлением было принято решение возбудить дело №007/01/17-719/2022.

В ходе рассмотрения дела, Комиссией выявлены действия организатора торгов по изменению даты окончания приема заявок в извещениях, размещенных на сайте www.torgi.gov.ru, №040621/3935119/02 и №141221/3935119/04.

Так, в извещении №040621/3935119/02 в период с даты публикации, т.е. с 04.06.2021 г., по 06.07.2021 г. датой окончания приема заявок установлено 02 июня 2021 года, тогда как следует из текстового файла «Аукционная документация», приложенного к извещению, датой окончания приема заявок установлено 02 июля 2021 года. Позже, как видно из детализации извещения №040621/3935119/02, 06.07.2021 г. организатор торгов редактировал дату окончания приема заявок на правильную.

Аналогичная ситуация обстоит с извещением №141221/3935119/04.

Комиссия Управления, учитывая, что аукционы по извещениям №040621/3935119/02 и №141221/3935119/04 имеют разный предмет, проведены в разное время, т.е. являются отдельными событиями, в целях полного, всестороннего и объективного рассмотрения дел пришла к выводу о необходимости выделить в отдельные производства два дела.

В настоящем деле рассмотрены действия местной администрации Чегемского муниципального района КБР при проведении аукциона по извещению №040621/3935119/02, размещенному на сайте www.torgi.gov.ru.

Порядок и особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентируется Земельным кодексом РФ.

Проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ с учетом положений Гражданского кодекса РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 (далее также – аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Так, на основании постановления местной администрации Чегемского муниципального района КБР от 26.05.2021 №639-па объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:08:2600000:1050.

Как следует из пунктов 18 и 19 Земельного кодекса 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.

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 (далее – официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Также, согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке

проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Извещение о проведении аукциона в то же время было размещено в газете «Голос Чегема» (№66-65(9185) от 04.06.2021 г.).

Таким образом, доведение информации о предстоящих публичных торгах до неограниченного круга заинтересованных лиц было осуществлено как в форме публикации в официальном периодическом издании, так и в форме размещения этой информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.torgi.gov.ru, при этом, по мнению Комиссии, обе формы доведения информации являются самостоятельными и не подменяют друг друга, в связи с этим извещения должны соответствовать требованиям земельного и гражданского законодательства.

Возможность потенциальных участников проверить достоверность изложенной в извещении о проведении аукциона информации не исключает обязанности организатора торгов размещать требуемую законом и соответствующую действительности информацию.

Аукцион является открытым по составу участников, т.е. в нем могут принять участие как физические лица (индивидуальные предприниматели) так и юридические лица. В аукционе по извещению №040621/3935119/02 приняло участие только одно лицо – "...".

Из информации в газете «Голос Чегема» №66-65(9185) следует, что:

дата начала приема заявок – 04 июня 2021 г.;

дата окончания приема заявок – 02 июля 2021 г.;

дата проведения аукциона – 07 июля 2021 г.

Тогда как в извещении №040621/3935119/02, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru (старая версия сайта), в период с даты публикации, т.е. с 04.06.2021 г., по 06.07.2021 г., было определено:

дата начала приема заявок – 04 июня 2021 г.;

дата окончания приема заявок – 02 июня 2021 г.

В текстовом файле «Аукционная документация», приложенном к извещению, датой окончания приема заявок установлено 02 июля 2021 года.

Позже, 06.07.2021 г., как видно из детализации извещения №040621/3935119/02, организатор торгов редактировал дату окончания приема заявок на правильную.

Пунктом 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» установлено, что адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской

Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Официальный сайт создан таким образом, чтобы позволить лицу, желающему принять участие в аукционе, выбрать аукцион из перечня текущих на всей территории Российской Федерации путем указания наиболее приемлемых для него условий, в виде местоположения предмета аукциона, начальной цены, стадии аукциона и т.д.

При создании извещения в виде торгов «Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества» организатор торгов обязан определить даты начала и окончания приема заявок.

При этом функционал официального сайта, позволяет вносить организатором торгов изменения в содержание извещения. Внесенные изменения находят свое отражение в разделе «Изменения» («История изменений», «Детализация»).

Определенные организатором торгов в извещении значения (дата начала приема заявок, дата окончания приема заявок, номер извещения, местоположения участка и т.д.) выступают критериями, по которым может быть осуществлен поиск подходящего аукциона неопределенным кругом лиц, желающим принять участие в аукционе.

Также, возможно найти подходящий аукцион, нажав на одну из ссылок «Все торги», «В процессе подачи заявок», «В процессе подведения итогов», «Отмененные/аннулированные», «Завершенные» в подразделе Торги.

В настоящем случае, учитывая, что дата окончания приема заявок организатором торгов установлена неверная, т.е. 02.06.2021 г., тогда как начало приема заявок – 04.06.2021 г., аукцион по извещению №040621/3935119/02 не мог быть отображен, а следовательно найден, в разделах «В процессе подачи заявок».

Комиссией принимается во внимание, что организатор торгов 04.06.2021 г. опубликовал еще один аукцион №040621/3935119/01, состоящий из 3 (трех) лотов, при этом даты начала и окончания приема заявок определены корректно.

Как указано ранее, извещение о проведении аукциона было также размещено в газете «Голос Чегема» №66-65(9185) от 04.06.2021 г.

При исследовании информации, размещенной в газете, Комиссией установлено, что она содержит неполные сведения об объявленном аукционе.

В соответствии с частью подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Вместе с тем, извещение, размещенное в газете, не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного

строительства объекта капитального строительства, имеется лишь ссылка на справку отдела архитектуры местной администрации Чегемского района КБР, которая в извещении отсутствует. При том, земельный участок с кадастровым номером 07:08:2600000:1050 имеет вид разрешенного использования – предпринимательство, что согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» предполагает размещение на земельных участках с таким видом разрешенного использования объектов капитального строительства.

Из анализа норм, регламентирующих организацию аукциона видно, что законодатель не дифференцирует объем информации, который должен содержаться в извещении, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru в соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, от информации, размещаемой в печатном издании для того, чтобы категория лиц, не имеющая доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по тем или иным причинам, имела одинаковое представление о предстоящих торгах и не находилась в положении хуже, чем те лица, у которых доступ в «Интернет» имеется, ввиду недостаточности необходимых сведений.

Таким образом, Комиссия, принимая во внимание, что фактическая заинтересованность граждан и намерение подать заявки зависят от доступности информации об объявленном аукционе, полноты и достоверности информации о предложенных условиях использования земельных участков, опубликованной при объявлении аукциона, приходит к выводу, что в рассматриваемом случае имеет место нарушение порядка размещения информации о проведении аукционов.

Получение потенциальными участниками торгов неполной информации об аукционе либо неполучение информации вовсе ведет к нарушению принципов публичности, открытости и прозрачности торгов и ограничению конкуренции.

При таких обстоятельствах, Комиссия решила квалифицировать действия ответчика, выразившиеся в неверном указании даты окончания приема заявок аукциона по извещению №040621/3935119/02, а также размещение неполных сведений об объявленном аукционе в газете «Голос Чегема» №66-65(9185) от 04.06.2021 г., по части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.