

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-1/2021 о нарушении порядка
организации и проведения торгов

30 декабря 2020 года
Нальчик

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председателя Комиссии:

в отсутствие заявителя;

в присутствии представителя организатора торгов,

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков по извещению №300920/1167186/01, лоты №1,2,3,7,8 (далее – Жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 22.12.2020г. №06/6102 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 30 декабря 2020 года.

Заявитель обжаловал действия Организатора торгов, выразившиеся, в необоснованном отказе в допуске на участие в аукционе.

Исследовав имеющиеся в материалах дела документы и сведения, Комиссия Управления установила следующее.

На основании Постановления местной администрации Баксанского муниципального района КБР от 28 сентября 2020 года №969п «О проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельных участков» был объявлен аукцион на право заключения договоров аренды на вышеуказанные земельные участки.

Извещение №300920/1167186/01 (Далее – Извещение) размещено 30 сентября 2020 года на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Согласно Извещению дата начала подачи заявок – 30.09.2020 г., дата окончания подачи заявок – 05.11.2020 г., дата проведения аукциона – 10.11.2020 г.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентируется статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии с данной статьей антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Заявитель приводит довод о том, что 5 ноября 2020 года Организатор аукциона принял заявки на участие в аукционе по лотам №7 и №8, подготовленные заявителем заявки по лотам №1, №2, №3 приняты не были.

На основании запроса сведений Управления от 22.12.2020 №06/6102, Организатором торгов были представлены соответствующие материалы, в том числе письменные пояснения относительно доводов жалобы

В письменных доводах Организатора торгов от 30.12.2020 №5541 указано, что торги по лотам №2,3 были отменены во исполнение решения суда Баксанского муниципального района.

Согласно решению Баксанского районного суда от 06.08.2020 по делу №2-1018/2020 судом признан незаконным отказ Местной администрации Баксанского муниципального района в заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 07:01:2400000:546 и 07:01:2400000:547 (предмет аукциона по лоту №2 и №3). Суд в указанном

решении обязал Местную администрацию Баксанского муниципального района заключить с истцом новый договор аренды земельных участков с кадастровыми номерами 07:01:2400000:546, 07:01:2400000:547.

Исходя из представленных Организатором торгов выписок извещения о проведении торгов №300920/1167186/01 от 11.11.2020, торги по лотам №2 и №3 отменены 16.10.2020 на основании решения Баксанского районного суда от 06.08.2020 по делу №2-1018/2020.

Также установлено, что по лоту №1 торги отменены 27.10.2020, причиной отмены, указанной Организатором торгов, согласно выписке с сайта torgi.gov.ru являлась техническая ошибка, допущенная в извещении.

Таким образом, на дату подачи заявок 05.11.2020, торги по лотам №1, №2, №3 были отменены. Исходя из этого указанный довод заявителя является необоснованным.

Однако Управление отмечает, что согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) (далее - ГК РФ), а именно части 4 статьи 448 если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В соответствии с частью 24 статьи 39. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) (далее - Земельный кодекс) уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если

в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) 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 настоящего 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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу

или реконструкции.

Исходя из положений Земельного кодекса техническая ошибка не является основанием для отмены торгов. Управление не установило предусмотренное Земельным кодексом РФ основание для отмены аукциона по лоту №1.

Относительно доводов заявителя о применении Правил 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 11.07.2018) (далее – Правила) Управление сообщает, что проведение аукциона по продаже права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется Земельным кодексом РФ.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса указывает на сведения, которые должны содержаться в извещении, а именно 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.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 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»).

Порядок внесения задатка и его возврата установлен Организатором торгов в главе 3 извещения о проведении аукциона №5 от 30.09.2020.

В пункте 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ указано, что 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.

Часть 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции гласит, что указанный в

части 1 статьи 17.1 порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, в отношении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков применяются положения Земельного кодекса РФ. Следовательно, довод заявителя о применении положений Правил утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 в отношении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков является ошибочным.

Согласно протоколу об итогах рассмотрения заявок от 09.11.2020 к участию в аукционе по лоту №7 допущено 7 участников, по лоту №8 допущено 7 участников.

Причиной недопуска к участию в аукционе по лотам №7 и №8 в протоколе от 09.11.2020 указано непоступление задатка на счет указанный в извещении.

Согласно главе 3 (Порядок внесения задатка и его возврата) извещения о проведении аукциона от 30.09.2020 задаток в установленном размере вносится в валюте Российской Федерации на счет: в МУ «Управление финансами Баксанского района», КБР, г. Баксан, ул. Революционная, дом б/н, ИНН 0711037858, КПП 072501001, ОГРН 1020700509500, ОКТМО 83610000, р/сч №40302810383275000009, Отделение НБ КБР Банка г. Нальчик, БИК 048327001, КБК № 86611105013050000120 (аренда) и должен поступить на указанный счет не позднее даты рассмотрения заявок.

На основании представленных материалов и доводов Заявителя и Организатора торгов Управлением установлено, что задатки в размере 210 000 руб. и 312 000 руб. по лотам №7 и №8 внесены на расчетный счет №40601810383274000002, также установлено, что задатки, внесенные иными допущенными к участию в аукционе участниками по лотам №7 и №8 (согласно представленными Организатором торгов платежными документами) поступили на расчетный счет, указанный в извещении №40302810383275000009.

Таким образом, задатки по лотам №7 и №8 не были направлены на счет указанный в извещении о проведении аукциона.

Согласно части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Исходя из анализа материалов Комиссия признает довод необоснованным.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу заявителя на действия МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков по извещению №300920/1167186/01, лоты №1,2,3,7,8, необоснованной.

2. Отменить приостановление торгов, введенное уведомлением Управления от 22.12.2020 № 06/6102.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.