

РЕШЕНИЕ

по делу №07/166-20 от 31.12.2020

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов – Администрации Джанкойского района Республики Крым

Резолютивная часть объявлена 14.01.2021

Решение в полном объеме изготовлено 19.01.2021

г.

Симферополь

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

рассмотрев жалобу *данные изъяты* (далее по тексту – Заявитель) (вх. №1461/10 от 30.12.2020) на действия организатора торгов – администрации Джанкойского района Республики Крым (далее по тексту – Организатор торгов) (ИНН 9105003502, КПП 910501001, ОГРН 1149102092644) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 638224 кв. м кадастровый номер <...> :03:150501:76, 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 на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №211020/46891359/03 от 24.11.2020 (открытый аукцион), лот №1) в присутствии: *данные изъяты*

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

30.12.2020 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №1461/10) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Джанкойского района Республики Крым (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №211020/46891359/03).

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» была размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

31.12.2020 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/2586 от 31.12.2020).

Комиссией Крымского УФАС России рассмотрено связанное дело №07/165-20 от 30.12.2020 по аналогичной жалобе Заявителя на действия данного Организатора торгов, выразившееся в неправомерном отказе Заявителю на участие в аукционе комиссией Организатора торгов и ограничение числа участников аукциона путем определения Организатором торгов предоставления заявок на участие в аукционе только единственным способом (извещение №241120/46891359/01, лот №1).

Заявителем в жалобе и на заседании комиссии Крымского УФАС России указаны следующие доводы:

1. Неправомерный отказ Заявителю на участие в аукционе комиссией Организатора торгов в нарушении части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
2. Устное разъяснение представителя Организатора торгов о способе приема заявок, согласно которому заявки, отправленные по

электронной почте подписанные квалификационной электронной подписью не принимаются.

3. В заявке верно указан организатор аукциона.

Представитель Организатора торгов с доводами, указанными в жалобе Заявителя не согласился, огласив пояснения, изложенные в возражениях №01-13/24/1 от 12.01.2021.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 24.11.2020 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона (извещение №211020/46891359/03, лот №1).

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка.

Аукционная документация была разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Основопологающим законом при проведении данного аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ).

Основанием проведения по данному аукциону являлось Постановление администрации Джанкойского района Республики Крым от 06.10.2020 № 609 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». Данным постановлением утверждено извещение о проведении аукциона.

Наименование объекта: земельный участок площадью 638224 кв. м кадастровый номер <...> :03:150501:76, 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.

Место подачи заявок на участие в аукционе: Республика Крым, район

Красногвардейский, пгт. Красногвардейское, ул. Ленина, д. 6, каб.403.

Дата и время начала приема заявок: 25.11.2020 с 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 28.12.2020 в 09:00.

Дата и время рассмотрения заявок: 28.12.2020 с 10:00.

Дата и время проведения аукциона: 29.12.2020 года в 13:00.

Открытый аукцион по состоянию на 14.01.2021 имеет статус: несостоявшийся с единственным участником.

Первый довод жалобы о неправомерном отказе Заявителю на участие в аукционе в нарушении части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации является аналогичным по связанному делу №07/165-20 от 30.12.2020 и у комиссии Крымского УФАС России нашел своё подтверждение по следующим обстоятельствам.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов. Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Протоколом №2 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 приема, 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 именно

предоставленная заявка не содержит все необходимые сведения, установленные извещением о проведении аукциона. Несоответствие заявки на участие в аукционе по аренде земельного участка влечет последствия для участника, установленные пунктом 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявителя представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1. Заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

2. Документы не прошиты, не пронумерованы.

3. В заявке неверно указан организатор аукциона».

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции.

Статья 39.12 ЗК РФ определяет организацию и порядок проведения аукционов на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) не поступление 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.

В аукционной документации изложен аналогичный исчерпывающий перечень основания для отказа допуска к участию в аукционе.

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

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) 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;

4) 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, за исключением документов, указанных в частях 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Комиссия 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.

Представитель Организатора торгов на заседании комиссии Крымского УФАС России также подтвердил представление

Заявителем полного комплекта сведений и документов для участия в аукционе и отсутствия в них недостоверных сведений. Основная причина отказа в участии в аукционе для аукционной комиссии Организатора торгов послужило то, что документы Заявителя были прошиты и пронумерованы каждый отдельно в составе заявке, а не одним пакетом.

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 №2 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 ошибочном 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 соответствует 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.

Таким образом, отказ в допуске Заявителя к участию в аукционе комиссией Организатора торгов согласно протокола №2 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 28.12.2020 по причине ненадлежащего представления документов - является неправомерным.

Аукционной комиссией Организатора торгов допущены нарушения части 8 статьи 39.12 ЗК РФ. Первый довод жалобы Заявителя нашел

своё подтверждение.

Второй довод жалобы о том, что согласно устному разъяснению представителя Организатора торгов о способе приема заявок, что заявки, отправленные по электронной почте подписанные квалификационной электронной подписью не принимаются, также является аналогичным по связанному делу №07/165-20 от 30.12.2020 и комиссией Крымского УФАС России не рассматривался по следующим обстоятельствам.

Способ подачи заявок законодательно не определен, таким образом подача заявок осуществляется в порядке определенным извещением, что заявки на участие в аукционе принимаются от заявителей или их уполномоченных представителей при предъявлении документа, удостоверяющего личность. В случае подачи заявки на участие в аукционе представителем заявителя, предъявляется доверенность, оформленная надлежащим образом (в соответствии с действующим законодательством).

Извещение о проведении аукциона в соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит установленный Организатором торгов порядок приема заявок.

Комиссия Крымского УФАС России считает, что при подаче заявки на участие в аукционе права и законные интересы Заявителя не нарушены, так как заявка была подана в установленные сроки и согласно установленному порядку через уполномоченного представителя по доверенности.

В отношении третьего довода жалобы Заявителя о том, что в поданной заявке был правильно указан организатор аукциона, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В размещенном извещении о проведении аукциона, утверждённым Постановлением администрации Джанкойского района Республики Крым от 06.10.2020 № 609 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (приложение №1) организатором аукциона указан отдел муниципального имущества администрации Джанкойского района Республики Крым.

Заявка Заявителя на участие в аукционе правильно подана на имя

отдела муниципального имущества администрации Джанкойского района Республики Крым, который в соответствии с приложением №1 к Постановлению администрации Джанкойского района Республики Крым от 06.10.2020 № 609 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» являлся организатором аукциона. Третий довод жалобы Заявителя нашел своё подтверждение.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, основанием для признания результатов торгов и заключенного по его результатам договора недействительными может являться не любое допущенное нарушение, а только существенное, которое привело к нарушению порядка определения победителя в целях заключения с ним договора, повлекло за собой нарушение прав и законных интересов заинтересованных лиц.

Согласно пункту 15 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.05.2018, административный порядок обжалования в антимонопольный орган действий организаторов торгов, аукционной комиссии является оперативным и направлен на пресечение нарушений со стороны названных лиц, а также предотвращение нарушения прав участников.

Нарушение установленного порядка допуска претендентов на участие в торгах, установленных требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и аукционной документацией не является существенным и служит основанием для восстановления прав и законных интересов Заявителя жалобы и установленного порядка допуска претендентов, рассмотрения заявок для участия в данном аукционе.

Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя, отраженные в жалобе по необоснованному отказу на участии в торгах, были нарушены. На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана обоснованной.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – администрации Джанкойского района Республики Крым при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 638224 кв. м кадастровый номер <...> :03:150501:76, 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 на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №211020/46891359/03 от 24.11.2020 (открытый аукцион), лот №1), обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов - администрации Джанкойского района Республики Крым обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4. Снять ограничения, наложенные уведомлением исх. №07/2586 от 31.12.2020.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.