

Заявитель:

Козлов А.В.

Организатор торгов:

Администрация

муниципального

района Кююргазинский р-н,

с. Ермолаево, ул. Пр-кт Мира, 10

kus28@bashkortostan.ru

РЕШЕНИЕ № ТО002/10/18.1-2119/2020

11.08.2020

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Башкортостанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:

– заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

Членов Комиссии:

– ведущего специалиста-эксперта отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

– специалиста 1 разряда отдела естественных монополий и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

рассмотрев жалобу Козлова А.В. (вх.№ 14211 от 29.07.2020) на действия Администрации муниципального района Кююргазинский р-н при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2: земельный участок площадью 31229 кв.м, кадастровый номер <...> :35:000000:2008, местоположение: РБ, Кююргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома №

22 по улице Центральная (изв. № 020620/0281177/01 от 03.06.2020).

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

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан поступила жалоба Козлова А.В. (вх.№ 14211 от 29.07.2020) (далее - Заявитель) на действия Администрации муниципального района Куюргазинский р-н при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2: земельный участок площадью 31229 кв.м, кадастровый номер <...> :35:000000:2008, местоположение: РБ, Куюргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома № 22 по улице Центральная (изв. № 020620/0281177/01 от 03.06.2020).

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее- Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

По мнению заявителя, нарушение организатора торгов выразилось в нарушении ч.4 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, а также неверного указания вида разрешенного использования земельного участка по лоту №2: земельный участок площадью 31229 кв.м, кадастровый номер <...> :35:000000:2008, местоположение: РБ, Куюргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома № 22 по улице Центральная.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур,

включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Комиссия, изучив материалы жалобы, пришла к следующим выводам.

03.06.2020 на официальном сайте – www.torgi.gov.ru Организатором торгов было размещено извещение № 230620/0281177/01 о проведении аукциона по лоту №2 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РБ, Кююргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома № 22 по улице Центральная, кадастровый номер <...> :35:000000:2008 для овощеводства.

Порядок проведения торгов по продаже права аренды земельных участков регулируется ст. 39.11, ст. 39.12 Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

22.05.2020 Администрация МР Кююргазинский район РБ вынесло Постановлением №444 «О проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков».

Дата начала приема заявок – 05.06.2020.

Дата окончания приема заявок – 06.07.2020.

Дата проведения аукциона – 14.07.2020.

Протоколом № 9 от 10.07.2020 торги по лотам №№ 1, 2, 3, 4, 5 были признаны несостоявшимися по причине подачи 5 заявок по всем 5 лотам. Заявитель заявку на участие в торгах не подавал.

17.07.2020 между претендентом, допущенным к участию в аукционе по лоту №2, и организатором торгов был заключен договор аренды земельного участка №113.

По доводу в жалобе заявителя о нарушении ч.4 ст.39.12 ЗК РФ, Комиссия установила следующее.

В силу ч.4 ст.39.12 ЗК РФ 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.

Комиссия установила, что Протокол №9 заседания постоянно действующей комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю или муниципальной собственности, и права на заключение договора аренды таких земельных участков муниципального района Кююргазинский район РБ был составлен и размещен организатором торгов 10.07.2020, несмотря на то, что датой проведения торгов является 14.07.2020.

Между тем, Комиссия отмечает следующее.

В силу ч.9 ст.39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях,

допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. 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 ч.12 ст.39.12 ЗК РФ в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Согласно ч.13 ст.39.12 ЗК РФ в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

По итогам заседания аукционной комиссии, в период с 05.06.2020 по 06.07.2020 поступила одна заявка по лоту №2 – Сулейманова А.М.

По имеющейся информации, Комиссия установила, что согласно извещению о проведении торгов, датой окончания приема заявок установлено 06.07.2020. Датой проведения аукциона 14.07.2020.

Таким образом, сроки, по которым прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2, находящегося в государственной или муниципальной собственности организатором торгов были размещены в извещении в соответствии с ч.4 ст. 39.12 ЗК РФ.

Комиссия учитывает, что до окончания подачи заявок Заявитель указанные требования не оспаривал, заявку на участие в торгах по оспариваемому лоту №2 в адрес организатора торгов не направлял.

Комиссия также отмечает, что обжалование в антимонопольном органе осуществляется в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и происходит с учетом особенностей, установленных названной статьей,

При этом действия, совершенные организатором торгов до окончания такого срока, могут быть оспорены в антимонопольном органе лицами вне зависимости от факта подачи ими заявок на участие в торгах.

Границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований. Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения закупочной документации: до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать закупочную процедуру после отказа ее организатора в допуске такому лицу к участию в этой закупке.

Обратное будет противоречить не только балансу частных и публичных интересов, но и принципам добросовестной реализации и защиты своих гражданских прав (пункт 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), недопустимости извлечения преимуществ из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ) и злоупотребления правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Также следует отметить, что нарушения при составлении документации могут быть подразделены на явные и скрытые, проявляющиеся только при злоупотреблении организаторами торгов своими правами при совершении тех или иных действий в рамках их проведения и не выявляемые при общей проверке документации на предмет ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Скрытые нарушения в составе закупочной документации могут быть выявлены и устранены контрольным органом при рассмотрении им жалобы участника торгов на последствия таких нарушений, что не будет являться злоупотреблением правом со стороны последних и не будет свидетельствовать о выходе административного органа за пределы предоставленных ему полномочий и доводов поданной жалобы (часть 13 статьи 3 Закона о закупках).

В то же самое время, оценивая содержание нарушений, на которые ссылается в настоящем случае Заявитель, следует признать, что подобные (по мнению Заявителя) нарушения, в случае их действительного наличия в действиях организатора закупки, являлись явными и не могли не быть обнаружены Заявителем при изучении им документации. Вместе с тем, как усматривается из материалов жалобы, на наличие таких условий в документации организатора торгов заявитель указал только после подведения итогов.

Кроме того, заявитель с запросом на разъяснения положений документации к организатору торгов не обращался, заявку на участие в торгах не подавал.

При таких данных, оценивая поведение Заявителя в указанной части, следует признать его злоупотреблением правом (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Вместе с тем Комиссия отмечает, что оспариваемые Заявителем положения документации подлежали обжалованию до окончания срока подачи заявок. В

противном случае, реализация такого права за пределами окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

Таким образом, довод заявителя о нарушении сроков, установленных ч.4 ст.39.12 ЗК РФ, является необоснованным.

По доводу в жалобе заявителя о несоответствии вида разрешенного использования земельного участка по лоту №2, Комиссия установила следующее.

Согласно разделу «Вид разрешенного использования» извещения о проведении торгов, земельный участок, расположенный по адресу: РБ, Куюргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома № 22 по улице Центральная, кадастровый номер <...> :35:000000:2008, предназначен для овощеводства.

По мнению заявителя, данный участок не является таковым, в связи с нахождением на вышеуказанном участке водной поверхности, пруда, иного гидротехнического сооружения.

Между тем, согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 16.03.2020, земельный участок, расположенный по адресу: РБ, Куюргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома № 22 по улице Центральная, кадастровый номер <...> :35:000000:2008 имеет следующий вид разрешенного использования: Овощеводство.

Таким образом, довод заявителя о нарушении сроков, установленных ч.4 ст.39.12 ЗК РФ, является необоснованным.

На основании вышеизложенного, жалоба Козлова А.В. (вх.№ 14211 от 29.07.2020) на действия Администрации муниципального района Куюргазинский р-н при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2: земельный участок площадью 31229 кв.м, кадастровый номер <...> :35:000000:2008, местоположение: РБ, Куюргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома № 22 по улице Центральная (изв. № 020620/0281177/01 от 03.06.2020), является обоснованной в части нарушения сроков проведения аукциона, установленных ч.4 ст.39.12 ЗК РФ.

Комиссия отмечает, что в силу частью 3 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган не является препятствием для обжалования этих действий (бездействия) в судебном порядке.

На основании изложенного и в соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Козлова А.В. (вх.№ 14211 от 29.07.2020) на действия

Администрации муниципального района Кююргазинский р-н при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2: земельный участок площадью 31229 кв.м, кадастровый номер <...> :35:000000:2008, местоположение: РБ, Кююргазинский р-н, с. с Ермолаевский в 2 м на юг от дома № 22 по улице Центральная (изв. № 020620/0281177/01 от 03.06.2020) необоснованной.

Примечание: В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение и предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения