

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы ООО «АПК Русич» на действия организатора торгов и аукционной комиссии МКП «Служба капитального строительства и оказания услуг для муниципальных нужд»

(дело № 307-18.1К)

17.05.2017 год г. Воронеж

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по (далее - Комиссия) в составе: Чушкин Д.Ю. - председатель Комиссии, заместитель руководителя-начальник отдела; Рощупкина Ю.В. - зам. председателя комиссии, заместитель начальника отдела; Артемьева Т.В. - член Комиссии, государственный инспектор,

в присутствии представителя МКП «Служба капитального строительства и оказания услуг для муниципальных нужд» <...>, и в отсутствии представителей ООО «АПК Русич», надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев жалобу ООО «АПК Русич» на действия организатора торгов и аукционной комиссии МКП «Служба капитального строительства и оказания услуг для муниципальных нужд» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности,

установила:

02.05.2017 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба ООО «АПК Русич» на действия организатора торгов и аукционной комиссии МКП «Служба капитального строительства и оказания услуг для муниципальных нужд» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

По мнению Заявителя, его права и законные интересы нарушены:

- действиями закупочной комиссии, выразившиеся в принятии решения об отклонении заявки заявителя;
- в нарушении требований действующего законодательства извещение о проведении аукциона с приложением формы заявки и проекта договора аренды земельного участка не были опубликованы на сайте torgi.ru;
- согласно извещению, опубликованного в Бобровской районной газете «Звезда» срок аренды земельных участков по лотам №1 и №2 не указан.

Представитель организатора торгов считают доводы, изложенные в жалобе не обоснованными и не подлежащими удовлетворению.

Изучив материалы дела, предоставленные доказательства, в соответствии с требованиями статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» Комиссия установила следующее.

В соответствии с положениями статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Частью 3 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусмотрено, что договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных настоящим

Федеральным законом.

Статьей 39.6 ЗК РФ определено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Статьей 39.11 ЗК РФ утвержден порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

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 (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Пунктом 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. N 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.

Как установлено комиссией Воронежского УФАС России, на сайте www.torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды спорных земельных участков с приложением проектов договоров аренды организатором, в нарушение п.19 и п.22 ст.39.11 ЗК РФ, не размещалось.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п.20 ст. 39.11 ЗК РФ).

Материалами дела подтверждается, что извещение о проведении спорного аукциона опубликовано в Бобровской районной газете «Звезда».

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены пунктом 21

статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Исходя из вышеизложенного, комиссия Воронежского УФАС России не может согласиться с доводом представителя организатора торгов о том, что указание в извещении о проведении аукциона одной лишь ссылки на ст.39.8 ЗК РФ является достаточным для исполнения обязанности, предусмотренной п.9 ч.21 ст. 39.12 ЗК РФ.

Кроме того, частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 (пп. 7).

Помимо указанного, п. 1 ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ требует, что извещение о проведении аукциона должно содержать форму заявки на участие в процедуре.

Как указано в извещении о проведении аукциона, опубликованном в районной газете «Звезда», для участия претендент представляет заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Вместе с тем, комиссией Воронежского УФАС России установлено и подтверждается материалами дела, что в извещении о проведении открытого аукциона не указана информация о форме заявки на участие в аукционе и порядке ее приема.

В соответствии с пунктами 9 и 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Как установлено комиссией Воронежского УФАС России, представленный в материалы дела организатором торгов, протокол №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.04.2017, в нарушение ч.9 ст. 39.12 ЗК РФ, также не был размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

Согласно указанного протокола, ООО «АПК Русич» отказано в допуске к участию в аукционе в связи с непредставлением необходимых для участия в аукционе документов.

Допущен к участию в аукционе и признан участником аукциона — ООО «ЭкоНиваАгро», и в соответствии с ч. 13 ст. 39.12 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся.

Учитывая положения данного протокола, комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу, что протокол не содержит требуемого обоснования отказа в допуске к участию в аукционе, а именно, какие документы не представлены заявителем, не допущенным к участию в аукционе и наличие одного лишь указания

на представление не полного пакета документов является недостаточным.

При этом необходимо учитывать, что ч. 9 статьи 39.12 ЗК РФ содержит указание на обязанность организатора аукциона об отражении причин отказа в допуске заявителя к участию в процедуре. Основания отказа поименованы в части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, по иным основаниям отказ не допускается. Поскольку ЗК РФ предусмотрено несколько самостоятельных оснований для отказа в допуске к участию в конкурсе, обязанность организатора аукциона заключается в конкретизации нарушения, при допущении которого предусмотрен отказ. Выполнение данного требования необходимо для обоснования отказа, возможности заявителя, не допущенного к участию в аукционе, возразить либо согласиться с данным решением организатора аукциона, обжаловать его, представить доказательства в обоснование возражений.

Из содержания жалобы и установленных по делу обстоятельств, следует, что подавая жалобу в антимонопольный орган, ООО «АПК Русич» не располагал необходимой и достаточной информацией о том, какие документы им не были представлены для принятия аукционной комиссией решения о допуске заявителя к участию в аукционе.

Следует принять во внимание то обстоятельство, что спорный аукцион, проведенный с грубым нарушением требований законодательства, в том числе связанных с необходимостью обеспечения открытости и прозрачности аукциона, влечет нарушение прав заявителя, в отношении которого принято решение об отклонении его заявки и третьих лиц - потенциальных участников аукциона, заинтересованных в предоставлении земельных участков.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы в антимонопольном органе причиной отказа в допуске к участию в аукционе заявки ООО «АПК-Русич» является непредставление заявки, как самостоятельного документа, входящего в состав документов, необходимых для участия в аукционе.

При изложенных выше обстоятельствах, комиссия Воронежского УФАС России полагает, что допущенное нарушение заявителем произошло по причине грубого нарушения процедуры проведения аукциона, предусмотренного Земельным кодексом РФ, организатором торгов, что привело к невозможности участия ООО «АПК Русич» в аукционе, и как следствие отсутствие конкуренции при проведении данной процедуры.

Доказательства соблюдения требований земельного законодательства при проведении вышеуказанной процедуры заключения договоров аренды земельных участков в материалах дела отсутствуют.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы, на основании протокола №1 от 26.04.2017 заказчиком - Администраций Никольского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области с ООО «ЭкоНива Агро» 28.04.2017 заключены договоры аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного использования с кадастровыми номерами 36:02:5400029:96 и 36:02:5400029:93.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу ООО «АПК Русич» на действия организатора торгов и аукционной комиссии МКП «Служба капитального строительства и оказания услуг для муниципальных нужд» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов - МКП «Служба капитального строительства и оказания услуг для муниципальных нужд» нарушения ч.ч.19, 22 ст.39.11 ЗК РФ, ч.21 ст. 39.12 ЗК РФ, ч.9 ст. 39.12 ЗК РФ.

3. В связи с заключением заказчиком - Администраций Никольского сельского поселения Бобровского муниципального района Воронежской области с ООО «ЭкоНива Агро» 28.04.2017 договоров аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного использования с кадастровыми номерами 36:02:5400029:96 и 36:02:5400029:93, предписание не выдавать.

Резолютивная часть объявлена 15.05.2017 год.

Решение изготовлено в полном объеме 17.05.2017 год.

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

Председатель комиссии

Д.Ю. Чушкин

Члены комиссии

Ю.В Рощупкина

Т.В. Артемьева