

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-798/2024

Резолютивная часть решения оглашена 04 июня 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 04 июня 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии:

- от организатора торгов: председатель Комитета;

- от заявителя: не явился, о дате, месте и времени рассмотрения жалобы извещен надлежащим образом,

- от участника аукциона ООО «ПрофиСтрой-ДВ»,

рассмотрев жалобу ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» (вх. № 855-ЭП/24 от 29.05.2024), перенаправленная из ФАС России (исх. 04/45769/24 от 28.05.2024), на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края – организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0030606:527 (извещение № 21000005750000000306, Лот 3), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» (вх. № 855-ЭП/24 от 29.05.2024), перенаправленная из ФАС России (исх. 04/45769/24 от 28.05.2024), на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края – организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0030606:527 (извещение № 21000005750000000306, Лот 3).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

ООО «Специализированный застройщик «РусСтрой-Инвест» на ЭТП подана заявка на участие в аукционе № 21000005750000000306 (Лот 3). Организатор аукциона принял решение об отказе в допуске к участию в аукционе (протокол № 4 от 20.05.2024) поскольку не представлен исчерпывающий перечень документов, необходимых для участия в аукционе, указанных в пункте 1 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс):

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) 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.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

28 марта 2024 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru организатором торгов опубликовано сообщение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000005750000000306, Лот 3).

Основание для решения о проведении аукциона - Постановление

Администрации города Комсомольска – на Амуре Хабаровского края от 12.02.2024 № 242-па «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Согласно извещению земельный участок с кадастровым номером 27:22:0030606:527, площадью 4785 кв. м. расположен: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, юго-восточнее перекрестка ул. Красногвардейская и ул. Летчиков, вид разрешенного строительства: среднеэтажная жилая застройка, с целью строительства многоквартирного жилого дома со встроенным предприятием связи.

Начальная цена 699 321, 05 рублей.

Шаг аукциона 20 970, 00 рублей (3%).

Размер задата 244 762, 37 рублей (35%).

Срок аренды земельного участка 5 лет.

Дата и время начала подачи заявок на участие: 29.03.2024 09-00 (МСК+7);

Дата и время окончания подачи заявок: 17.05.2024 18-00 (МСК+7).

Дата и время проведения электронного аукциона: 22.05.2024 10-00 (МСК+7).

До даты окончания подачи заявок подано 3 заявки: С., ООО «ПрофиСтройДВ», ООО «СЗ «Русстрой-Инвест». Заявка ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» отклонена по указанным выше причинам. В аукционе приняло участие 2 участника. Победителем признан С. с ценовым предложением 5 103 021, 05 руб. Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества в размере 5 082 051, 05 рублей стало ООО «ПрофиСтройДВ».

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее Земельный кодекс) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункту 6 статьи 39.13 Земельного кодекса заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с **приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12** настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Требования статьи 39.13 Земельного кодекса носят специальный характер и имеют для организатора торгов первостепенное значение при проведении аукциона. Нормы статьи 39.12 Земельного кодекса применяются постольку, поскольку они не урегулированы статьей 39.13 Земельного кодекса.

Таким образом, у организатора торгов отсутствуют правовые основания требовать в составе заявки документы, предусмотренные подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 основаниями для отклонения заявок к участию в аукционе являются:

- 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.

Поскольку заявка ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направлена в форме электронного документа непосредственно оператору электронной площадки, требование о предоставлении в составе заявки документов, предусмотренных подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса, является неправомерным.

Кроме того, ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» (ИНН 2703097720) согласно выписке из ЕГРЮЛ создано 31.10.2018 в УФНС по Хабаровскому краю, место регистрации: 681000 Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пионерская, д. 9, кв. 12, то есть является юридическим лицом Российской Федерации, а не иностранным юридическим лицом.

В связи с чем требование о предоставлении ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» в составе заявки надлежащим образом заверенного перевода на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства является неправомерным.

Таким образом, заявки ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» отклонена неправомерно и, как следствие, в действиях организатора торгов – Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края имеются нарушения подпункта 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса.

На основании изложенного, доводы жалобы Комиссия Хабаровского УФАС России считает обоснованными.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СЗ «Русстрой-Инвест» (вх. № 855-ЭП/24 от 29.05.2024), перенаправленная из ФАС России (исх. 04/45769/24 от 28.05.2024), на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края – организатора торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:22:0030606:527 (извещение № 21000005750000000306, Лот 3), обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края нарушившим подпункт 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса.
3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.