РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/15-2019

21 марта 2019 года г. Пенза, ул. Урицкого,127

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- Д... – руководителя Пензенского УФАС России, председателя Комиссии;

- К... – начальника отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

- В... – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

в отсутствие заявителя – А... (о месте и времени рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом),

в отсутствие представителей ответчика Администрации города Спасска Спасского района Пензенской области (о месте и времени рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу А... на действия организатора торгов Администрацию города Спасска Спасского района Пензенской области (ИНН 5807001717, ОГРН 1025800973351) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение 160119/4024515/01 от 16.01.2019, размещено на сайте www. torgi.gov.ru) (далее по тексту – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 04.03.2019 поступила жалоба А... на действия организатора торгов Администрации города Спасска Спасского района Пензенской области (ИНН 5807001717, ОГРН 1025800973351) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение 160119/4024515/01 от 16.01.2019, размещено на сайте www. torgi.gov.ru).

Из жалобы заявителя следует, что Администрацией города Спасска Спасского района Пензенской области (далее по тексту – Администрация) нарушен порядок проведения аукциона, а именно:

- в ходе организации и проведения аукциона Администрация в Извещении о проведении аукциона (далее по тексту – Извещение) указала, дату начала приема заявок – 16.01.2019, дату окончания приема заявок на участие – 19.02.2019, дату проведения аукциона – 22.02.2019, т.е. на 3 день после окончания приема заявок, что является нарушением пункта 4 статьи 39.12 «Проведение 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» Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (далее Земельный кодекс РФ);

- в Извещении отсутствуют необходимые сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о минимальной площади застройки на земельном участке, так же отсутствует указание на нормативно-правовой акт, содержащий данную информацию; в извещении не отражено наличие/отсутствие ограничений и/или обременений на земельном участке;

- в протоколе о результатах аукциона указано, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, но п.7 аукционист объявляет о продаже земельного участка.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением - требованием от 05.03.2019 №706-3 назначена и проведена 14 марта 2019 года в 12 часов 00 минут.

13.03.2019 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство Администрации о рассмотрении жалобы А... в отсутствие представителей ответчика.

14.03.2019 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство А... о рассмотрении жалобы в его отсутствие, доводы, изложенные в жалобе, поддерживает в полном объеме.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации 14.03.2019 Комиссией Управления объявлен перерыв в заседании комиссии до 20.03.2019.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 14.03.2019 № 817-3 назначено и проведено 20.03.2019 в 12 часов 00 минут.

19.03.2019 в Пензенское УФАС России поступило ходатайство Администрации о рассмотрении жалобы А... в отсутствие представителей ответчика.

На заседание Комиссии 20.03.2019 заявитель не явился, представителя не направил.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в

рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Законом 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба А... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

16.01.2019 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 160119/4024515/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Дата и время начала приема заявок: 16.01.2019, 15:00.

Дата и время окончания приема заявок: 19.02.2019, 17:00.

Порядок проведения аукциона: аукцион проводится в порядке, предусмотренном статьями 39.11, 39.12. Земельного кодекса РФ. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Лот N 1. Дата и время аукциона: 22.02.2019 в 10 часов 00 минут.

Тип торгов: аренда.

Предмет торгов: ежегодная арендная плата.

Форма собственности: неразграниченная.

Основания для проведения аукциона: постановление Администрации города Спасска Спасского района Пензенской области от 26.12.2018 №753 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Кадастровый номер <...> :02:0240106:92.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: магазины.

Местоположение земельного участка: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Пензенская область, Спасский район, город Спасск, ул. Ленина.

Результаты рассмотрения заявок размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

1. Согласно довода Заявителя о том, что проведение аукциона 22.02.2019, т.е. на 3 день после окончания приема заявок, является нарушением пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено следующее.

Статьей 39.12 Земельного кодекса РФ установлены требования к проведению 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

В Извещении указаны дата окончания приема заявок на участие 19.02.2019,

дата проведения аукциона 22.02.2019 2019, т.е. через 2 дня после окончания приема заявок.

Таким образом, установление Администрацией срока проведения аукциона по истечении 2 дней после окончания приема заявок является нарушением пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

По результатам рассмотрения материалов жалобы Комиссия Управления пришла к выводу, что довод Заявителя о нарушении организатором аукциона пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ подтвержден и обоснован.

2. Относительно довода Заявителя о том, что в Извещении отсутствуют необходимые сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о минимальной площади застройки на земельном участке, так же отсутствует указание на нормативно-правовой акт, содержащий данную информацию; в Извещении не отражено наличие/отсутствие ограничений и/или обременений на земельном участке установлено следующее.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Учитывая вышеизложенное, Извещение № 160119/4024515/01 должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В Извещении в пункте «Параметры разрешенного строительства объекта» содержится следующая информация: минимальные отступы от границ

земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м для строений, размещенных вдоль улиц и дорог. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Таким образом, сведения, отраженные в Извещении соответствуют требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Согласно довода Заявителя о том, что в протоколе о результатах аукциона указано, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, но п.7 аукционист объявляет о продаже земельного участка установлено следующее.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Постановлением Администрации от 26.12.2018 № 753 предусмотрены организация и проведение торгов в форме аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений на заключение договора аренды земельного участка.

В протоколе № 1 от 20.02.2019 и протоколе № 2 от 22.02.2019 аукционной документации указан предмет аукциона в форме продажи земельного участка, что не соответствует Постановлению Администрации от 26.12.2018 № 753.

Исходя из вышеизложенного, организатор аукциона, указав в протоколе № 2

в качестве предмета аукциона продажу земельного участка, а не аренду земельного участка нарушил подпункт 2 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы Комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, Комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

4. В соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно Извещению, прием заявок осуществляется в рабочие дни с 8-00 до 17:00 часов (время Московское) с 16.01.2019 по 19.02.2019. Заявки принимаются по адресу организатора аукциона: Пензенская область, Спасский район, г. Спасск, ул. Красная, д.26, кабинет номер <...> ведущего специалиста Администрации города Спасска по земельным и имущественным отношениям В... Форма заявки опубликована на официальном сайте http://torgi.gov.ru/, на сайте организатора торгов. http://gspassk.spassk.pnzreg.ru, в информационном бюллетене города Спасска «Спасские ведомости». По интересующим вопросам можно обращаться к организатору аукциона по тел. 8(84151)32292 В...

Между тем, формой заявки предусмотрена подпись заявителя (его полномочного представителя), без указания возможности подачи заявки в виде электронного документа или посредством электронной почты.

Из анализа заявок участников аукциона, Комиссией установлено, что документы заявки С... не содержат оригинал подписи, тем не менее, С... был допущен к участию в аукционе.

Организатор торгов, допустив заявку С..., которая не содержала подписи документов по форме, установленной Извещением нарушил подпункт 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

На момент принятия Комиссией решения по настоящему делу, договор аренды земельного участка (извещение 160119/4024515/01 от 16.01.2019)

между Администрацией и победителем аукциона не заключен.

Руководствуясь пунктом 4, подпунктом 1 пункта 8, подпунктом 2 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия управления

решила:

1. Признать жалобу А... на действия организатора торгов Администрацию города Спасска Спасского района Пензенской области (ИНН 5807001717, ОГРН 1025800973351) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение 160119/4024515/01 от 16.01.2019, размещено на сайте www. torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Администрацию города Спасска Спасского района Пензенской области (ИНН 5807001717, ОГРН 1025800973351), нарушившей пункт 4, подпункт 1 пункт 8, подпункт 2 пункт 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать организатору торгов - Администрации города Спасска Спасского района Пензенской области (ИНН 5807001717, ОГРН 1025800973351) обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение 160119/4024515/01 от 16.01.2019, размещено на сайте www. torgi.gov.ru).

4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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

Председатель Комиссии Е.Н. Д..

Члены Комиссии А.А. К...

В.А. В...