РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-1126/2021

по результатам рассмотрения жалобы на действия уполномоченного органа при проведении аукциона по продаже земельного участка

27.10.2021

Воронеж

Г.

Резолютивная часть решения объявлена 27.10.2021

Решение в полном объеме изготовлено 01.11.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Михин С.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Капранчиков А.В. - член Комиссии, заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Субботин С.Г. - член Комиссии, специалист - эксперт,

в присутствии заявителя – <...> и его представителя <...> – очно;

в присутствии представителя отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района <...> – посредством видеоконференцсвязи;

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

18.10.2021 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов — отдела имущественных и земельных отношений администрации

Рамонского муниципального района Воронежской области (далее - Уполномоченный орган) при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, 58г, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (извещение на Официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о торгах № 140921/1697117/01) (далее – Аукцион).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Рассмотрение жалобы было назначено на 11 часов (по московскому времени) 26.10.2021 г. В целях получения дополнительных доказательств, полного и объективного рассмотрения всех обстоятельств дела, в течение срока рассмотрения жалобы, предусмотренного частью 14 статьи 18.1 1 Закона о защите конкуренции, объявлялся перерыв до 14 часов (по московскому времени) 27.10.2021 г.

Заявителем в своей жалобе были заявлены следующие доводы:

1. Предметом Аукциона являлся земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, 58г. Заявитель указывает, что при его ознакомлении с документами, являющимися приложениями на электронной странице извещения о проведении Аукциона в качестве предмета торгов был указан земельный участок расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский район, с. Ямное, ул. Октябрьская, д. 61/1. Заявитель считает, что

Организатор торгов после внесения изменений в приложения к извещению о проведении Аукциона не исполнил свою обязанность по продлению срока подачи заявок. Также Заявитель в жалобе отмечает, что согласно ЗК РФ не допускается изменение предмета аукциона – т.е. замена одного земельного участка другим.

2. В извещении о проведении торгов отсутствует обязательная, указание которой предусмотрено требованиями ЗК РФ, информация, а именно: порядок возврата задатка участникам Аукциона.

Иных доводов, при обращении Заявителя в Воронежское УФАС России, в рассматриваемой жалобе, не заявлено

Организатор аукциона, в письменном возражении выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно ч. 1 ст. 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

Администрацией Рамонского муниципального района Воронежской области 09.09.2021 г. издано постановление № 910-и «О проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, д. 58г.»

Пунктом 2 данного постановления отдел имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области определен в качестве Уполномоченного органа в понимании ЗК РФ для организации и проведении Аукциона.

Согласно данному постановлению, продаже подлежал земельный участок из категории земель населенных пунктов, площадью 594 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская

область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, 58г, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Кадастровый номер земельного участка: 36:25:0600007:550.

14.09.2021 г. Уполномоченным органом на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о торгах по продаже земельного участка, размещено извещение № 140921/1697117/01 о проведении Аукциона.

Извещением были установлены следующие сроки процедур, осуществляемых при организации Аукциона.

Срок окончания приема заявок на участие в аукционе – 11.10.2021 09 часов по московскому времени.

Дата определения участников аукциона – 13.10.2021 в 14 часов по московскому времени.

Дата, время и место проведения аукциона – 15.10.2021 в 11 часов 00 минут по московскому времени по адресу: Воронежская область, р.п. Рамонь, ул. Советская, д. 11, 2 этаж, кабинет № 236.

При изучении страницы извещения о проведении Аукциона, Комиссией было установлено, что в качестве приложения к извещению в разделе «Документы» Уполномоченный орган 14.09.2021 г. в 10 часов 23 минуты, разместил файлы следующих документов в формате *.doc: «Проект+Договора+Продажа.», «НОВОЕ Извещение Сайт Аукцион».

Электронная страница извещения о проведении Аукциона, сформированная в 09 часов 54 минуты (по московскому времени) 14.09.2021 г., содержала информацию о предмете аукциона – земельном участке с кадастровым номером 36:25:0600007:550, расположенном по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, д. 58г. Однако, в содержании вышеперечисленных электронных документов, являющихся приложениями к извещению № 140921/1697117/01, предметом аукциона был указан земельный участок расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский район, с. Ямное, ул. Октябрьская, д. 61/1.

Заявитель пояснил Комиссии, что имел заинтересованность в приобретении земельного участка с кадастровым номером 36:25:0600007:550, расположенном по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское

сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, д. 58г.

14.09.2021 г. в 14 часов 29 минут, Уполномоченным органом в разделах «Изменения» и «Документы» электронной станицы извещения размещен протокол № 1 от 14.09.2021 г. Из содержания данного документа Комиссия Воронежского УФАС России установила, что ответственным должностным лицом Уполномоченного органа допущена техническая ошибка при формировании приложений к извещению о проведении Аукциона – размещены файлы, не относящиеся к земельному участку в с. Староживотинное. При этом непосредственно в извещении о проведении Аукциона содержалась верная информация о предмете аукциона – земельном участке с кадастровым номером 36:25:0600007:550.

Согласно письменным возражениям на жалобу и пояснениям представителя Уполномоченного органа, при размещении приложений к извещению о проведении Аукциона была допущена техническая ошибка, в виде указания в приложениях к извещению неверного адреса реализуемого земельного участка.

Допущенная ошибка была обнаружена Уполномоченным органом в день формирования и размещения извещения о проведении Аукциона.

Комиссия Уполномоченного органа, в целях фиксации и устранения допущенной технической ошибки, составила протокол № 1 от 14.09.2021 г., которым установлен факт допущенной ошибки. Также в пункте 2 данного протокола определен способ устранения допущенной ошибки.

В дальнейшем, уполномоченным органом, в день формирования извещения в 14 часов 29 минут (по московскому времени) 14.09.2021г. в разделе «Документы» электронной станицы извещения о проведении Аукциона размещены следующие файлы в формате *.doc.: «Извещение с. Староживотинное, ул. Артамонова, 58г.doc», «Проект договора продажи с. Староживотинное, ул. Артамонова, 58г.doc» которые содержали информацию, тождественную сведениям электронной станицы извещения о проведении Аукциона в части местоположения, кадастрового номера, площади и прочей информации, позволяющей точно идентифицировать предмет аукциона – земельный участок с кадастровым номером: 36:25:0600007:550, расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, д. 58г.

Комиссией, в ходе рассмотрения жалобы, установлено, что ЗК РФ не урегулирован порядок внесения изменений в извещение о проведение аукциона по продаже земельного участка при возможном допущении описки, опечатки или иной ошибки. Также Комиссия обращает внимание

на тот факт, что размещение приложений (электронных документов) к извещению было осуществлено в день формирования и размещения извещения с разницей в 04 часа 06 минут. Таким образом, действия Уполномоченного органа по изменению приложений к извещению не повлекли за собой нарушение требований ЗК РФ, а так же нарушение прав Заявителя.

При рассмотрении довода Заявителя о замене предмета Торгов Комиссия установила, что в содержание электронной страницы извещения о проведении Аукциона, размещённой на официальном сайте РФ для размещения информации о торгах, путём заполнения формы на указанном сайте, каких-либо изменений Уполномоченным органом не вносилось. Протоколом № 1 от 14.09.2021 г. зафиксирован факт наличия технической ошибки в приложениях к извещению. Организатором осуществлено размещение дополнительных документов, являющихся приложением к извещению о проведении Аукциона, с целью исправления допущенной технической ошибки

Таким образом, Комиссия Воронежского УФАС России установила, что Уполномоченным органом не осуществлялась замена предмета Аукциона, т.е. одного земельного участка другим.

В обоснование заявленного довода о необходимости продления срока приема заявок Заявитель ссылается на п. 119 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утверждённых приказом ФАС России от 10.02.2010 г. № 67, согласно которому организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

Данный нормативный акт издан во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции. Частью 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что предусмотренный настоящей статьей порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о

государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве. Таким образом, из перечисленных норм законодательства следует, что процедура организации и проведения аукциона по продаже земельного участка регулируется ЗК РФ, а действие приказа ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 не распространяется на проведение аукционов по продаже земельных участков.

Учитывая изложенное, Комиссия признаёт довод Заявителя о непродлении Организатором аукциона срока подачи заявок и о замене предмета Аукциона необоснованным.

При рассмотрении довода Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о порядке возврата задатка участникам аукциона, Комиссия установила следующее.

Согласно п. 8 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с ч. 1 ст. 380 Гражданского кодекса РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Извещением о проведении Аукциона установлен задаток для участия в аукционе в размере 100 % начальной цены продажи земельного участка и составляет 522 000 (пятисот двадцать две тысячи) рублей 00 копеек.

Задаток должен был быть перечислен по следующим реквизитам на расчетный счет организатора аукциона: УФК по Воронежской области (ОИЗО администрации Рамонского муниципального района Воронежской области) л/с 05313036610, Отделение Воронеж Банка России, ИНН 3625001620, КПП 362501001, р/с 03232643206430003100, БИК 012007084, ОКТМО 20643151 (с указанием – задаток за участие в торгах (аукционе) по продаже земельных участков).

Задаток, внесенный победителем аукциона, либо лицом, соответствующим указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, и заявка которого признана соответствующей всем указанным в извещении о проведении аукциона условиям либо заявителю, признанному единственным участником аукциона, либо единственным принявшим участие в аукционе его участником засчитывается в счет цены за земельный участок, достигнутой по итогам

аукциона.

Комиссия исследовав извещение о проведении Аукциона установила, что данный документ содержит информацию о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона, банковских реквизитах счета для перечисления задатка. Сведений о порядке и сроках возврата задатка лицам, признанным участниками Аукциона, но не являющимися его победителем, извещение не содержит.

Таким образом, Уполномоченным органом допущено нарушение требования, установленного п. 8 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части отсутствия в извещении сведений о порядке возврата задатка.

При этом в извещении имеется оговорка, что все иные вопросы, касающиеся проведения аукциона, не отраженные в извещении, регулируются законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что Заявитель не является лицом, подавшим заявку на участие в Аукционе, сведений о предпринимаемых им действиях, направленных на подачу заявки и дальнейшее участие в аукционе в антимонопольный органа не представил, задаток для участия в Аукционе на счёт Уполномоченного органа не перечислял.

При указанных обстоятельствах, в рассматриваемом случае не указание Уполномоченным органом в составе извещения порядка и сроков возврата задатков лицам, признанным участниками Аукциона, но не являющимися его победителем, не может свидетельствовать о нарушении прав Заявителя, так как вышеперечисленные обстоятельства не повлекли невозможность оплаты заявителем задатка для участия в Аукционе.

В распоряжении Комиссии Воронежского УФАС России отсутствует информация и сведения об обжаловании в антимонопольном органе документации спорного Аукциона иными заинтересованными лицами.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что допущенное Организатором нарушение, в виде отсутствия в извещении порядка и сроков возврата задатка, не повлекло за собой ограничение числа потенциальных участников Аукциона, не повлекло невозможность оплаты задатка всеми заинтересованными в приобретении земельного участка лицами.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — отдела имущественных и земельных отношений администрации Рамонского муниципального района Воронежской области при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Айдаровское сельское поселение, с. Староживотинное, ул. Артамонова, 58г, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (извещение на Официальном сайте РФ для размещения информации о торгах № 140921/1697117/01) необоснованной.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии
С.В. Михин

Члены Комиссии
Капранчиков

А.В.

Субботин

С.Г.