

РЕШЕНИЕ

по делу №8-01/346

05 декабря 2018 года

г. Хаба-ровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...>,

до перерыва в присутствии представителей:

<...>,

после перерыва:

<...>,

рассмотрев жалобу <...>, материалы дела №8-01\346,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба <...> на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре (далее – Комитет) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение №200818/0047466/02).

Из жалобы следует, что аукцион проведен Комитетом с нарушениями, в нарушение требований Земельного кодекса в извещении о проведении аукциона, аукционной документации не содержится информации о предельных свободных мощностях существующих сетей, не указаны их максимальная нагрузка, в ходе проведения аукциона объявление арендной ставки участниками аукциона проводилось со значительным превышением «шага аукциона». Данные действия участников организатором аукциона не пресекались. Неверно указан начальный размер годовой арендной платы. Также организатором аукциона к участникам установлены избыточные требования в части документов, подаваемых на участие в аукционе, необоснованно требуется предоставлять описание документов.

В заседании комиссии представитель заявителя доводы жалобы поддержал в полном объеме, добавил, что в приложенных к аукционной документации письмах от ресурсоснабжающих организаций содержится неполная информация, отсутствуют сведения о максимальной нагрузке, о мощности существующих сетей, требование о предоставлении в составе заявки описи документов незаконно.

В заседании комиссии представитель Комитета и администрации с доводами жалобы не согласилась, сообщила, что позицию Комитета, изложенную в письменных возражениях от 27.11.2018 №12к/8607, поддерживает, добавила, что неполная в письмах ресурсоснабжающих организаций информация о подключении объектов не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка. Начальная цена предмета аукциона в размере 7% (252 025,27 руб.) от кадастровой стоимости земельного участка в размере 3 600

360,96 руб. определена правомерно. Действия участников аукциона по предложению ими цены, кратной «шагу аукциона», соответствуют пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Опись документов не является составной частью документов, необходимых для подачи заявки на участие в аукционе, а является приложением к такой заявке.

Из поступивших от Комитета дополнительных возражений от 04.12.2018 №12к/8859 следует, что законодательством установлены два способа определения цены – на «шаг аукциона» и цены, кратной «шагу аукциона». В данной связи действия участника аукциона по предложению им собственной цены, привязанной к размеру «шага аукциона» (кратное число) нельзя расценивать как нарушение порядка повышения цены, ограничение при предложении участниками торгов цены, кратной «шагу аукциона», негативно скажется на эффективности торгов и приведет к их затягиванию.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Принятие решения по жалобе в порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции откладывалось до 15:30 05.12.2018 в связи необходимостью получения дополнительных документов и пояснений.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав пояснения участвующих в рассмотрении жалобы лиц, рассмотрев материалы дела №8-01/346, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги 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).

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Подготовка и организация 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, регламентировано статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлены основания, когда земельный участок не может быть предметом аукциона.

В силу части 12 указанной статьи начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки, или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи (часть 14 статьи 39.11 ЗК РФ).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона (часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ).

В силу части 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

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 (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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 или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) 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;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) 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;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (часть 22 статьи 39.11 ЗК РФ).

Перечень документов для участия в аукционе установлен частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (часть 17 статьи 39.12 ЗК РФ).

20.08.2018 Комитетом на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №200818/0047466/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

Как следует из извещения, по лоту №5 на аукцион выставлен земельный участок площадью 1 544 кв.м., с кадастровым номером 27:22:0030602:25, из земель населенных пунктов, расположенный по проспекту Ленина, 1, корпус 2, в г. Комсомольске-на-Амуре, срок аренды 7 лет, предмет торга – ежегодная арендная плата, начальная цена – 252 025,27 руб. Шаг аукциона – 7 560 руб. Задаток – 252 025,27 руб. Указано на имеющуюся возможность подключения на водоснабжение и канализацию, что информация о предельной свободной мощности существующих сетей и о максимальной нагрузке отсутствует. Возможность подключения к системе теплоснабжения отсутствует.

Согласно извещению, разрешенное использование и целевое назначение земельного участка предполагает строительство капитального объекта. Указаны ограничения прав на земельный участок, максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства,

Извещением установлен перечень документов, включаемых в заявку на участие в аукционе, заявка оформляется на бланке продавца. Опись как отдельный документ данным перечнем не требуется, однако бланк описи размещен в составе аукционной документации, и предполагает его заполнение и подачу вместе с документами, включаемыми в состав заявки. Наличие или отсутствие описи на допуск к участию в аукционе не влияет.

Поскольку установленный частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ перечень документов, подаваемых на участие в аукционе, является исчерпывающим, возложение на участников аукциона обязанности заполнять опись в виде отдельного документа и представление его в составе заявки противоречит приведенной норме.

В данной части жалоба признается обоснованной.

В составе извещения на официальном сайте размещены в том числе письмо МУП «Горводоканал» от 03.05.2018 №489, содержащего технические условия по водопроводу и канализации, однако информация о предельной свободной мощности существующих сетей и о максимальной нагрузке в возможных точках подключения отсутствует.

Поскольку именно организатор аукциона обязан обеспечить включение в извещение об аукционе полной информации о его предмете, в том числе о предельной свободной мощности существующих сетей, их максимальной нагрузке, неуказание такой информации в извещении о проведении аукциона противоречит пункту 4 части 3, пункту 4 части 8, пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в данной части жалоба признается обоснованной.

Касательно установленного организатором торгов начального размера годовой

арендной платы комиссия Хабаровского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок определения начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды земельного участка утвержден постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре 10.11.2016 №2885-па.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 1.2.1 указанного Порядка, начальная цена предмета аукциона определяется в размере 7% от кадастровой стоимости земельного участка, если результаты кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, а случае, если кадастровая стоимость такого земельного участка превышает 3 млн. руб.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 24.07.2018, кадастровая стоимость выставленного на аукцион земельного участка составляет 3 600 360,96 руб., 7% от указанной суммы – 252 025,27 руб.

Следовательно, довод заявителя о нарушении порядка определения начального размера годовой арендной платы необоснован.

В размещенном на официальном сайте извещении указано, что аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Порядок проведения аукциона доведен до участников аукциона устно перед его проведением, участники могут делать предложения по цене путем повышения на «шаг аукциона» либо цены, кратной «шагу аукциона», что подтверждается видеозаписью аукциона.

Как следует из протокола от 27.09.2018 №16 и приложений к нему, в ходе проведения аукциона после предложения участника №2 в размере 2 829 985,27 руб. участником №3 сделано предложение цены, восемнадцатикратной «шагу аукциона», в размере 2 966 065,27 руб., после ценового предложения участника №2 в размере 4 160 545,27 руб. участником №3 сделано двадцатидвухкратное «шагу аукциона» предложение цены в размере 4 326 865,27 руб., после ценового предложения участника №2 в сумме 4 379 785,27 участником №7 сделано тридцатипятикратное «шагу аукциона» предложение о цене в размере 4 644 385,27, после предложения участника №2 о цене в сумме 4 651 945,27 руб. участником №7 сделано предложение о цене в размере 4 961 905,27 руб. кратное «шагу аукциона» в 41 раз, после предложения участника №2 о цене в сумме 4 969 465,27 руб. участником №7 сделано предложение о цене в размере 5 279 425,27 руб. кратное «шагу аукциона» в 41 раз, и далее между собой торговались участники №7 и №2, предложения о цене увеличивались кратным «шагу аукциона» в 39 раз, в 41 раз, в 62 раза, в 40 раз, и более чем в 100 раз, пока торг не завершился на последнем предложении участника №2 в сумме 14 011 225,27 руб. Победителем признан И.А. Стребков (участник №2).

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона в том числе устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») в пределах 3% начальной цены предмета аукциона, возможность изменения шага аукциона аукционной комиссией либо участниками аукциона Земельным кодексом не предусмотрена.

В данной связи допущенное аукционной комиссией изменение «шага аукциона» на кратность, то есть увеличение участниками аукциона предложенной цены на несколько шагов аукциона, не свидетельствует о правомерности действий организатора торгов, чем нарушена часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

Исходя из того, что Земельным кодексом Российской Федерации установление порядка проведения аукциона отнесено на уполномоченный орган с обязанностью указания в извещении такого порядка (устное оглашение такого порядка не может подменить его размещение на официальном сайте), неуказание в извещении о проведении аукциона порядка проведения аукциона нарушило пункт 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, привело к нарушению прав потенциально заинтересованных в участии в аукционе лиц и участников аукциона.

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

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1).

При разрешении вопроса о выдаче предписания комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу жалоба <...>на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение №200818/0047466/02) обоснованной.

2. Признать действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре (пр. Интернациональный, д.10/2, г. Комсомольск-на-Амуре, ИНН 2703000167, ОГРН 1022700523306), допущенные при организации и проведении указанного аукциона, нарушающими пункт 4 части 3, пункт 4 части 8,

часть 18, пункты 3 и 4 части 21 статьи 39.11, часть 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Выдать предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов..

5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

ПО ДЕЛУ №8-01/346

«05» декабря 2018 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...>, на основании своего решения от «05» декабря 2018 г. по делу № 8-01/346, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению имуществом администрации Комсомольска-на-Амуре» (ИНН 2703000167, ОГРН1022700523306) в срок до 25.12.2018 совершить действия, направленные на устранение нарушений Земельного кодекса Российской Федерации, допущенных при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1 544 кв.м. с кадастровым номером 27:22:0030602:25, расположенного по пр. Ленина, 1, корпус 2, в г. Комсомольске-на-Амуре (извещение №200818/0047466/02, лот №5), с учетом замечаний, изложенных в решении по делу №8-01/346, с целью чего аннулировать аукцион по лоту №5.

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в

течение трех месяцев со дня его выдачи.