

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/27-2016

05 мая 2016 года

Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России 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:

- ... – председателя Комиссии, руководителя управления;
- – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти и рекламы;
- ... – члена Комиссии, главного специалиста - эксперта отдела контроля органов власти и рекламы;
- ... – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы;

при участии:

со стороны ...:

- – представителя по доверенности от 21.04.2016 № 0947488;

со стороны администрации г. Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области (далее – Администрация г. Нижний Ломов, Администрация):

- ... – представителя по доверенности от 04.05.2016 № б/н;

рассмотрев жалобу К на действия организатора торгов, аукционной комиссии организатора торгов – Администрации города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области (ул. Московская, д. 53, г. Нижний Ломов, Пензенская область, 442128) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 190316/3147650/02, лот № 4) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 25 апреля 2016 года поступила жалоба К на действия организатора торгов, аукционной комиссии организатора торгов – Администрации города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области (ул. Московская, д. 53, г. Нижний Ломов, Пензенская область, 442128) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка

(извещение № 190316/3147650/02, лот № 4) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что дата проведения Аукциона, указанная в постановлении Администрации г. Нижний Ломов от 17.03.2016 №140, не соответствует дате Аукциона, указанной в извещении, размещенном 19.03.2016 в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru, которое не содержит реквизитов данного постановления, а также сведений о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. В жалобе также указано, что извещение о проведении Аукциона, протокол рассмотрения приема заявок от 15.04.2016 не опубликованы в средствах массовой информации. Кроме того, из жалобы следует, что нарушен порядок внесения изменений в состав комиссии по проведению Аукциона, протокол подведения итогов и определения победителя Аукциона от 19.04.2016 оформлен в нарушении требований Земельного кодекса РФ, заявители необоснованно допущены к участию в Аукционе в связи с непредставлением копий всех страниц паспорта, видео и аудио запись аукциона в нарушение п. 143 Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 не велась. По мнению заявителя, вышеуказанные нарушения привели к необоснованному результату торгов.

Правовая позиция Администрации г. Нижний Ломов изложена в письменных объяснениях от 28.04.2016 № 955.

На заседании Комиссии Управления представитель Администрации пояснил, что Аукцион проведен в соответствии с Земельным Кодексом РФ. Извещение, аукционная документация и составленные в ходе проведения торгов протоколы размещены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Дополнил, что указанные в постановлении Администрации от 17.03.2016 № 140 и размещенном на официальном сайте извещении даты проведения Аукциона различны по причине технической ошибки, состав комиссии, решением которой был определен победитель Аукциона, изменен вынесенным 18.04.2016 постановлением Администрации, осуществление аудио и видео записи при проведении Аукциона Земельным кодексом РФ не предусмотрено. С иными доводами заявителя о нарушении требований Земельного кодекса РФ при оформлении извещения о проведении Аукциона, аукционной документации, протокола от 19.04.2016 представитель ответчика согласился.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 25.04.2016 № 1457-3 назначена и проведена 5 мая 2016 года.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (далее – Закон 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.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что Администрацией г. Нижний Ломов вынесено постановление от 17.03.2016 № 140 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» (далее – Постановление № 140).

Подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются Земельным Кодексом РФ.

Согласно частям 19, 20 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, 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.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Как следует из представленных документов, 19.03.2016 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение № 190316/3147650/02 о проведении Аукциона, а также соответствующая документация.

Информация о проведении Аукциона также размещена 18.03.2016 на официальном сайте Администрации и 17.03.2016 в информационном издании «Вести Нижнего Ломова» № 1 (347).

Согласно извещению № 190316/3147650/02 Аукцион состоял из пяти лотов, предметом лота № 4 являлась аренда земельного участка из земель населенных пунктов, площадью 1200 кв.м., местоположение: Пензенская область,

Нижнеломовский район, г. Нижний Ломов, ул. Карла Маркса, с кадастровым номером 58:21:0250210:366, разрешенное использование: «для обслуживания автотранспорта» (далее – Земельный участок).

Дата начала приема заявок: 20.03.2016.

Дата окончания приема заявок: 14.04.2016.

Из анализа представленных документов установлено, что согласно Постановлению № 140 дата и время проведения Аукциона - 19.04.2016 в 14-00.

В размещенном 19.03.2016 на Официальном сайте извещении дата и время проведения аукциона указаны 15.04.2016 13-00. В связи с технической ошибкой 14.04.2016 указанные дата и время проведения Аукциона были изменены на 19.04.2016 в 14-00.

Вместе с тем, извещение о проведении Аукциона, опубликованное 17.03.2016 в информационном издании «Вести Нижнего Ломова» № 1 (347), содержит иную дату проведения Аукциона - 18.04.2016.

Пунктами 19, 20, подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о дате и времени аукциона, которое размещается на Официальном сайте и публикуется в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка.

Из изложенного следует, что необходимые сведения, содержащиеся в извещении, размещаемом на Официальном сайте и в официальном источнике опубликования, должны быть идентичными.

Таким образом, довод заявителя о нарушении требований Земельного кодекса РФ в части указания в Постановлении № 140, на Официальном сайте и в официальном источнике опубликования различных дат проведения Аукциона является обоснованным.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Согласно Извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования Земельного участка – обслуживание автотранспорта.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1

сентября 2014 г. № 540, обслуживание автотранспорта (код 4.9) включает в себя размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Извещение о проведении Аукциона вышеуказанных сведений о технических условиях не содержит, что является нарушением пп.4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 5 Условий проведения аукциона Извещения, размещенного на Официальном сайте во вкладке «Документы», к заявке физического лица прилагается документ, удостоверяющий личность.

В соответствии с пп.2 пункта 1, пунктом 3 статьи 39.12 Земельного кодекса установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан). Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

Таким образом, Организатором торгов при предъявлении к заявителям (физическим лицам) непредусмотренного действующим законодательством РФ требования о предоставлении документа, удостоверяющего личность, нарушен пункт 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений.

Из анализа поданных Б и К. заявок на участие в Аукционе следует, что в составе каждой заявки содержатся копии с 4 по 7 страниц паспорта заявителя.

Вместе с тем, при наличии в аукционной документации требования о предоставлении документа, удостоверяющего личность, данные заявители были признаны участниками Аукциона, что свидетельствует о нарушении пп.1 п.8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Довод подателя жалобы о том, что заявки заявителей не содержат копию документа, удостоверяющего личность, в полном объеме является обоснованным.

Из анализа протокола подведения итогов и определения победителя в Аукционе от 19.04.2016 (далее - Протокол от 19.04.2016) следует, что по лоту № 4 признаны участниками и зарегистрированы для участия в аукционе:

- участник аукциона Б. – карточка участника № 1.

- участник аукциона – К – для участия в аукционе не зарегистрирован.

Согласно пункту 7 Протокола от 19.04.2016 победителем торгов по лоту № 4 признан Б.

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указываются, в том числе, 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.

Пунктом 17 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно пунктам 19, 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

Уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Из анализа статьи 39.12 Земельного кодекса следует, что Б... как единственный принявший участие в Аукционе не мог быть признан победителем.

Информация о признании торгов несостоявшимися в связи участием в Аукционе только одного участника в протоколе от 19.04.2016 отсутствует.

Таким образом, при оформлении протокола итогов Аукциона комиссией организатора торгов нарушены пункты 17, 19 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.

В ходе рассмотрения жалобы К Комиссией также установлено следующее.

Согласно пункту 5 Условий проведения аукциона Извещения, размещенного на Официальном сайте во вкладке «Документы» юридические лица дополнительно предоставляют следующие документы:

- нотариально заверенные копии учредительных документов;
- решение в письменной форме соответствующего органа управления о приобретении имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент);
- сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в уставном капитале юридического лица.

Вместе с тем, пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ определен исчерпывающий перечень документов, которые необходимо предоставить заявителю для участия в аукционе. Данный перечень не содержит требования о предоставлении юридическими лицами указанных документов.

Таким образом, установление организатором торгов в аукционной документации дополнительных непредусмотренных действующим законодательством РФ требований к составу документов, обязательных для представления заявителем для участия в Аукционе, является нарушением пункта 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Довод заявителя о нарушении организатором торгов действующего законодательства в связи с неразмещением протокола рассмотрения приема заявок на участие в Аукционе от 15.04.2016 в средствах массовой информации Комиссией не принимается.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ 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.

Размещение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в средствах массовой информации действующим законодательством РФ не предусмотрено.

Доводы заявителя о нарушении 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, утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила), при внесении изменений в состав комиссии по проведению Аукциона, а также неосуществлении аудио- или видеозаписи аукциона являются необоснованными.

Указанные Правила утверждены во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и устанавливают порядок организации и 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.

В соответствии с частью 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в части 1 данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется, в том числе, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения настоящей жалобы установлено, что состав комиссии по проведению Аукциона утвержден постановлением Администрации от 17.03.2016 № 140 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка», размещенном на Официальном сайте, а также опубликованном в информационном издании. При этом, изменения в данное постановление, в части состава комиссии по проведению Аукциона, в указанных источниках информации не размещены.

Исходя из изложенного, Администрацией при проведении Аукциона, нарушены пп.4 п.21 ст. 39.11, пункты 3, 17, 19 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К. обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – Администрации города Нижний Ломов Нижнеломовского района Пензенской области предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 190316/3147650/02, лот № 4).

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии