

Заявитель

ООО «Центр питомник»

КБР, Баксанский район,

с.п.Кременчуг-Константиновская, ул.Садовая, д.5

Организатор торгов

МУ «Комитет по управлению имуществом

Баксанского муниципального района»

361534, КБР, г.Баксан, ул.Революционная 225

kuibmr@mail.ru

Дело №007/01/18.1-132/2019

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-132/2019 о нарушении процедуры торгов

и порядка заключения договоров

27 мая 2019 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Членов
Комиссии:

в присутствии представителя Заявителя ООО «Центр питомник» заявителя ;

в присутствии представителя Местной администрации Баксанского муниципального района КБР

в присутствии третьих лиц

, рассмотрев жалобу ООО «Центр питомник» на действия организатора торгов МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее - Управление) 16.05.2018 поступила жалоба ООО «Центр питомник» (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов МУ «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды на земельный участки с кадастровыми номерами земельный участок с к/н 07:01:3000000:1424 по извещению №090419/1167186/01 от 10.04.2019 лот №16.

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 17.05.2018 № 06/1663 приостановило процедуру проведения аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 24.05.2019г.

Согласно доводам Заявитель обжалует действия организатора торгов:

- непринятие мер Организатором торгов по поданной Заявителем заявке;
- неуведомление надлежащим образом о принятом решении по поданной заявке в соответствии с Земельным кодексом РФ;
- установление в форме заявки на участие в аукционе срока заключения договора, не предусмотренного законом;
- отсутствие в извещении всей необходимой информации, предусмотренной статьей 39.11 Земельного кодекса РФ.

В ходе рассмотрения жалобы 24.05.2019г. представитель Заявителя поддержал доводы изложенные в жалобе. Также пояснил, что ООО «Центр питомник» 24.04.2019г. оплатило задаток на участие в аукционе по лоту №16. Далее директор ООО «Центр питомник» 25.04.2019г. подавал заявку на участие в аукционе с приложением соответствующих документов. Однако каких либо уведомлений о приятном решении от организатора торгов не поступало.

На рассмотрении жалобы 24.05.2019г. представитель Местной администрации Баксанского муниципального района КБР пояснил, что действительно директор ООО «Центр питомник» приносил заявку на участие в аукционе по лоту №16. Также подтвердил, что ООО «Центр питомник» оплачивало задаток на участие в аукционе по лоту №16 в размере 188 608 руб. Однако пояснить, почему заявка не принята организатором торгов пояснить не смог.

Третьи лица, присутствовавшие на рассмотрении жалобы , , а также представителя пояснили, что в день проведения аукциона по извещению №090419/1167186/01 лот №16, не явились в здание администрации, так как земельный участок по указанному лоту их больше уже не интересовал.

, присутствовавший на рассмотрении жалобы пояснил, что участники, подавшие заявки в день проведения аукциона лоту №16 не явились в здание администрации, в связи с чем, он

был признан победителем аукциона по указанному лоту.

Исследовав имеющиеся в материалах рассмотрения жалобы сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относятся владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района. Органы местного самоуправления согласно пункту 2 статьи 11 Земельного кодекса РФ осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно положениям пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи. Правоотношения по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в публичной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, урегулированы нормами статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

На основании Постановления Местной администрации Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики от 08.04.2019 № 281п «О проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельных участков» Организатору торгов поручено организовать и провести аукцион по передаче земельных участков в аренду.

Извещение №090419/1167186/01 размещено 10.04.2019г. на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт). Извещение о проведении аукциона опубликовано также в газете «Баксанский Вестник» от 10.04.2019г.

Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 10.04.2019 с 11 часов 00 минут, дата и время окончания приема заявок: 08.05.2019 в 11 часов 00 минут, , дата и время проведения аукциона: 13.05.2019 в 11 часов 00 минут. Распорядителем земельных участков является местная администрация Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики.

Предметом аукциона по обжалуемому лоту явился земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения и имеющий вид разрешенного использования «садоводство»; Лот № 16: земельный участок с кадастровым номером 07:01:3000000:1424 общей площадью 377775 кв.м., расположенный по адресу: Контур 327/5, начальная цена 188 608 рублей, размер задатка 188 608 рублей, срок аренды 25 лет.

Как пояснил представитель Местной администрации Баксанского муниципального района КБР, на момент рассмотрения жалобы договор аренды земельного участка по обжалуемому лоту не заключен.

Согласно изложенным представителем Заявителя доводам, 25.04.2019 около 11 часов 20 минут, то есть ранее времени окончания срока подачи заявок, директор ООО «Центр питомник» явился с необходимым комплектом документов для подачи заявки на участие в аукционе по лоту №16 в здание местной администрации Баксанского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики к кабинету № 217. Далее заявку и комплект документов он сдал одному из находившимся в кабинете сотруднику. Каких либо отметок на копии заявки сотрудник администрации не сделал. При этом ему сказали, что он будет извещен о принятом решении.

По мнению Заявителя, сотрудники Организатора торгов намеренно не зарегистрировали заявку. Полагая, что бездействия Организатора торгов в регистрации заявки является неправомерным, заявитель обратился с соответствующей жалобой в Управление.

К жалобе приложена копия заявки, копия газеты «Баксанский вестник» от 10.04.2019г., копия платежного поручения №105 от 24.04.2019г. об оплате задатка на участие в аукционе по лоту №16, копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, выписка из ЕГРЮЛ. Также представитель ООО «Центр питомник» представил платежное поручение №105 от 24.04.2019г. об оплате задатка на участие в аукционе по лоту №16 с отметкой ПАО «Сбербанк России».

В соответствии с требованиями подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в извещении среди прочего, информацию 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 пункту 10 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола.

Комиссией Управления установлено, что в информационном извещении размещенном на сайте <http://torgi.gov.ru> №090419/1167186/01 отсутствует информация о порядке приема заявок, что в свою очередь нарушает подпункт 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

По результатам изучения Комиссией Управления состава информации, включенной в извещение о проведении обжалуемого аукциона, установлено, что регламент принятия (регистрации) заявок, в том числе действия, совершаемые ответственным лицом, и количество времени, отведенное на изучение представленных в составе заявок документов, не определен.

Доказательств наличия у Организатора торгов регламентированной процедуры промежуточного анализа поступивших заявок и их регистрации и доведения данной информации до сведения потенциальных участников аукциона в материалах рассмотрения жалобы не имеется. Следовательно, отсутствие в извещении информации о порядке приема заявок и продолжительности регистрации заявок ни Заявитель, ни иные претенденты не имели возможности заранее ознакомиться, с порядком принятия и регистрации заявок, что в свою очередь создает ситуацию когда заявки принимаются, однако в дальнейшем поданные заявки могут быть проигнорированы и не зарегистрированы Организатором торгов.

При таких обстоятельствах, заслуживает внимания довод Заявителя о наличии у Организатора торгов, возможности игнорирования заявки претендента с целью отказа в регистрации заявок определенным лицам по причине отсутствия обязанности обязательной регистрации поданной заявки.

Принимая во внимание изложенное, по результатам анализа доводов лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также исследовав имеющиеся письменные доказательства, Комиссия Управления приходит к выводу о неправомерном бездействии Организатора торгов по регистрации заявки и дальнейшем ее рассмотрении, что позволяет признать рассмотренный довод жалобы обоснованным.

Комиссия Управления полагает, что подобный, излишне формальный, подход Организатора торгов к процедуре приема заявок не способствует привлечению к проводимым конкурентным мероприятиям наибольшего количества участников, и как следствие, к увеличению размера арендной платы за земельные участки, равно как и не отвечает принципам разумности и добросовестности.

Комиссией Управления установлено, что Согласно форме заявки на участие в торгах, заполняемой и подаваемой участником аукциона, претендент в случае признания победителем аукциона обязуется в течение десяти дней со дня подписания протокола направить договор купли-продажи либо договор аренды земельного участка (пункт 2 формы заявки).

Однако, пунктами 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлен тридцатидневный срок подписания договора со дня направления проекта договора аренды земельного участка победителю аукциона, лицу, подавшему единственную заявку на участие в аукционе, заявителю, признанному единственным участником аукциона, или единственному принявшему участие в аукционе участнику.

Форма заявки согласно пункту 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ является неотъемлемой частью извещения и предполагает взятие на себя определенных обязательств претендентами.

Следовательно, установив предельный десятидневный срок заключения договора аренды земельного участка Организатор торгов нарушил положения пунктов 23 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Таким образом, довод жалобы о наличии в форме заявки излишних требований признается обоснованным.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Дополнительно в ходе рассмотрения жалобы Комиссией Управления выявлено следующее.

В соответствии с пунктами 18, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает, в том числе, порядок проведения аукциона, который должен содержаться в извещении о проведении аукциона. Из этого следует, что законодатель предоставляет организатору торгов право самостоятельно определять процедурные вопросы проведения аукциона, возлагая на него обязанность довести установленный порядок проведения аукциона до претендентов путем публикации данной информации в составе извещения о проведении аукциона.

Комиссия Управления установила, что в извещении о проведении аукциона указано следующее: «проведение торгов в форме открытого аукциона, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о размере годовой арендной платы. Победителем аукциона признается претендент, предложивший наибольшую арендную плату в ходе торгов в соответствии с Земельным кодексом РФ». Однако, непосредственно порядок, регламентирующий процедуру проведения аукциона извещение не содержит, что свидетельствует о нарушении Организатором торгов требований пунктов 18, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

С учетом допущенных Организатором торгов нарушений Комиссия Управления считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Центр питомник» на действия муниципального учреждения «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» (ОГРН 1020700509500, ИНН 0701005744) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 07:01:3000000:1424 по извещению №090419/1167186/01 от 10.04.2019 лот №16 обоснованной.

2. Признать муниципальное учреждение «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» нарушившим пункт 18, подпункт 4, 7 пункта 21 статьи 39.11, пункт 23-25 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать муниципальному учреждению «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона.

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

Заявитель

ООО «Центр питомник»

КБР, Баксанский район,
с.п.Кременчуг-Константиновская, ул.Садовая, д.5

Организатор торгов

МУ «Комитет по управлению имуществом
Баксанского муниципального района»

361534, КБР, г.Баксан, ул.Революционная 225

kuibmr@mail.ru

Дело №007/01/18.1-132/2019

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 007/01/18.1-132/2019 о нарушении процедуры торгов

и порядка заключения договоров

27 мая 2019 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Членов
Комиссии:

(далее – Комиссия), руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

на основании своего решения от 19.10.2018 по делу № 007/01/18.1-132/2019 о нарушении муниципальным учреждением «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» порядка организации и проведения аукциона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Муниципальному учреждению «Комитет по управлению имуществом Баксанского муниципального района» (ОГРН 1020700509500, ИНН 0701005744) не позднее 31 мая 2019 года прекратить нарушение порядка организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Баксанского района КБР, по извещению на сайте <https://torgi.gov.ru> №090419/1167186/01 от 10.04.2019 лот №16, путем аннулирования по указанному лоту составленных протоколов, а также аннулировать аукцион по лоту №16.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии