Решение по жалобе № 042/10/18.1-147/2020

«04» февраля 2020 г. г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб в присутствии:

- представителя заявителя по доверенности;

- представителя Государственного предприятия Кемеровской области «Фонд имущества Кемеровской области», по доверенности,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-147/2020

УСТАНОВИЛА:

27.01.2020 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица (вх. № 351) на действия организатора торгов – Государственного предприятия Кемеровской области «Фонд имущества Кемеровской области» (далее – Кузбассфонд) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0301017:2822, 42:24:0401040:456, 42:24:0401025:321 (извещение № 251119/0017159/02, размещено на официальном сайте по адресу: www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, организатор торгов нарушил порядок проведения указанного выше аукциона, в том числе необоснованно рассмотрел заявку, поданную по форме, несоответствующей установленному образцу, а также в невозвращении задатка заявителю.

Уведомлением от 29.01.2020 исх. № 11/794 рассмотрение жалобы было назначено на 04.02.2020 на 14 часов 30 минут.

04.02.2020 представитель заявителя, присутствовавший на рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-147/2020, поддержал доводы, изложенные в жалобе, а также пояснил, что в заявках по лотам №№ 2, 3,5 было указано, что заявки подаются на участие в аукционе на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта. Также представитель заявителя сообщил, что договоры в адрес заявителя не поступали, задатки не возвращены.

Представитель Кузбассфонда, присутствовавшая 04.02.2020 на рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-147/2020, пояснила, что заявителем была заполнена форма заявки, установленная для участия в аукционе на заключение договора на размещение нестационарного торгового объекта, вместо формы заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды. Также представитель Кузбассфонда сообщила, что договоры аренды Кузбассфондом в адрес заявителя не направлялись, вознаграждение за результативность, которое обязан оплатить заявитель в течение 5 рабочих дней с момента заключения договора, в адрес Кузбассфонда не поступало.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Порядок подготовки и организации 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, установлен ст. 39, 11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 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, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Пунктами 18, 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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. 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.

Согласно пп. 4, 7, 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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; 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; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Согласно пп. 1 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что в случае, если по окончании

срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно п. 18 ст. 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

В соответствии с п. 19, 20, 21 ст. 39.12 ЗК 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 троекратного 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. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте. Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные данным лицом, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Исходя из изложенного, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, принимается уполномоченным органом; извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, о правах на земельный участок, о разрешенном использовании земельного участка, о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, о размере задатка, порядке его внесения и возврата; для участия в аукционе заявители представляют в заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме; если на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, аукцион признается несостоявшимся; если единственная заявка и заявитель, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки (либо со дня составления протокола о результатах аукциона) обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка; задаток, внесенный

победителем аукциона, засчитываются в счет арендной платы за земельный участок, в случае уклонения победителя аукциона от заключения договора аренды задаток, внесенный победителем аукциона, не заключившим договор аренды земельного участка, не возвращается.

24.06.2019, 27.06.2019, 28.06.2019 КУГИ КО приняты решения № 3-2/904, № 3-2/934, № 3-2/945 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0301017:2822, 42:24:0401025:321, 42:24:0401040:456, соответственно.

25.11.2019 на официальном сайте торгов по адресу: www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 251119/0017159/02 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0301017:2822, 42:24:0401025:321, 42:24:0401040:456 (лоты №№ 2, 3, 5).

Согласно извещению № 251119/0017159/02 о проведении аукциона:

1) Разрешенным видом использования земельных участков по лотам №№ 2, 3, 5 является индивидуальное жилищное строительство, срок аренды - 20 лет.

2) Задаток перечисляется претендентом на р/с Кузбассфонда. Заявителю, не допущенному к участию в аукционе, возвращается внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе. Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым заключается договор аренды земельного участка, засчитываются в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные лицами, не заключившими договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются. В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона возвращает задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

3) К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку, надлежаще оформленные документы в соответствии с приведенным ниже перечнем и обеспечившие поступление задатка на счет Кузбассфонда:

- для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (2 экз.); копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо; документы, подтверждающие внесение задатка.

4) В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся. В случае если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником

аукциона, в течение десяти дней со дня подписания протокола, заявителю направляется три экземпляра подписанного проекта договора аренды. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки заявителю направляется три экземпляра подписанного проекта договора аренды.

5) Аукцион проводится в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ.

6) Победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику КУГИ КО направляет три экземпляра подписанного проекта договора аренды в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение договора ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте торгов Российской Федерации в сети «Интернет».

Таким образом, извещение № 251119/0017159/02 содержит сведения о разрешенном использовании земельных участков – для индивидуального жилищного строительства, в извещении установлены требования к документам, предоставляемым для участия в аукционе, в том числе к форме подаваемой претендентами заявки, а также условия возврата/невозврата задатков и порядок направления договора аренды победителю.

Возложение на участников аукциона обязанности по предоставлению заявки установленной формы, а также документальное подтверждение, данного факта направлено на определение серьезности намерений претендента участвовать в аукционе с установленным разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства, а также на исполнение организатором торгов обязанности по проверке поступивших заявок требованиям, установленным к ее оформлению (соответствие форме заявки), с целью решения вопроса о допуске к участию в аукционе.

Исходя из изложенного, с учетом требований пп. 1 п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ (о недопуске заявителя к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений), а также с учетом того, что заявка не соответствовала требованиям, установленным аукционной документацией и пп. 2 п. 1 ст. 39.12 ЗК РФ (для участия в аукционе заявители представляют заявку на участие в аукционе по форме, установленной в извещении о проведении аукциона), при рассмотрении заявки заявителя, заполненной ненадлежащим образом, содержащей сведения об участии заявителя в аукционе на заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта, т.е. не соответствовала разрешенному использованию (для индивидуального жилищного строительства), организатор торгов – Кузбассфонд не должен был допустить данную заявку к участию в спорном аукционе.

Нарушения, допущенные организатором торгов – Кузбассфондом, на этапе допуска претендентов к участию в торгах не только повлияли на результат определения победителя аукциона, но и решающим образом повлияли на

результат торгов, а также на отношения, возникающие между участником торгов и организатором торгов в части возврата задатка.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 ФЗ № 135-ФЗ. Учитывая выявленные нарушения, а также учитывая то, что договор сторонами не подписан, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу о выдаче Кузбассфонду соответствующего предписания.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на действия организатора торгов – Государственного предприятия Кемеровской области «Фонд имущества Кемеровской области» (далее – Кузбассфонд) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:24:0301017:2822, 42:24:0401040:456, 42:24:0401025:321 (извещение № 251119/0017159/02, размещено на официальном сайте по адресу: www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать Государственное предприятие Кемеровской области «Фонд имущества Кемеровской области» нарушившим пп. 8 п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать Государственному предприятию Кемеровской области «Фонд имущества Кемеровской области» предписание об отмене протокола № 216 от 25.12.2019, о повторном рассмотрении заявок по лотам №№ 2, 3, 5 в соответствии с требованиями ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Передать материалы жалобы № 042/10/18.1-147/2020 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

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