

РЕШЕНИЕ № 410-Т/2017

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

24 октября 2017 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти:

Члены Комиссии:

Тимофеенко О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Б. С.В.(далее – Заявитель) на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (ул.Революционная,1, г.Геленджик, Краснодарский край,353460) (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка (лоты №№1-6) (извещение №230817/0989019/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

в отсутствие надлежащим образом уведомленных представителей Заявителя и Организатора торгов

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Б. С. В. (далее – Заявитель) на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (ул.Революционная,1, г.Геленджик, Краснодарский край,353460) (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка (лоты №№1-6) (извещение №230817/0989019/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 24.10.2017 года в 10-00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы указывает, что статьи 39.11 ЗК РФ не указан полный перечень информации, подлежащий отражению в извещении, а именно отсутствует информация:

- форма аукциона;
- реквизиты решения на основании которого проводится аукцион;
- порядок и правила проведения аукциона;
- порядок возврата задатков участникам аукциона, указан только порядок возврата задатков в случае отзыва заявки;
- отсутствует информация о порядке и сроках осмотра объекта (лота аукциона);
- отсутствует порядок и сроки заключения договора аренды земельного участка с победителем аукциона;
- отсутствует перечень документов входящих в состав заявки, необходимых для участие в аукционе юридическими лицами;
- в технических условиях по электроснабжению и газоснабжению отсутствует плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения;
- в технических условиях по водоснабжению, водоотведению и газоснабжению отсутствуют точки подключения.

Отсутствие данных сведений в извещении № 230817/0989019/01 о проведении торгов, указывает Заявитель, приводит в заблуждение потенциальных участников торгов.

Организатор торгов возражает против доводов Заявителя, считает свои действия по организации и проведению торгов обоснованными.

Комиссия Краснодарского УФАС России по делу №410-Т/2017, изучив доводы Заявителя и Организатора торгов, а также представленные документы и сведения, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 принимается уполномоченным органом.

Организатором торгов – управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещено извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды на земельные участки, в составе 6 лотов, в том числе:

лот №1:

земельный участок площадью 448 кв.м, адрес: г.Геленджик, с.Кабардинка, ул Корницкого, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 403 200 рублей.

Размер задатка – 201 600 рублей.

лот №2:

земельный участок площадью 644 кв.м, адрес: г.Геленджик, с.Кабардинка, пер.Горный, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 492 660 рублей.

Размер задатка – 246 330 рублей.

лот №3.

земельный участок площадью 300 кв.м, адрес: г.Геленджик, с.Кабардинка, ул.Абрикосовая, вид разрешенного использования- для индивидуального жилищного строительства.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 230 850 рублей.

Размер задатка – 115 425 рублей.

лот №4 .

земельный участок площадью 566 кв.м, адрес: г.Геленджик, с.Кабардинка, ул.Дообская, вид разрешенного использования- для индивидуального жилищного строительства.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 436 556 рублей.

Размер задатка – 218 278 рублей.

лот №5.

земельный участок площадью 380 кв.м, адрес: г.Геленджик, ул.Дачная, вид разрешенного использования- для индивидуального жилищного строительства.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 195 200 рублей.

Размер задатка – 97 600 рублей.

лот №6.

земельный участок площадью 600 кв.м, адрес: г.Геленджик, х.Джанхот, вид разрешенного использования- земельные участки выставок, музеев.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка 1 935 000 рублей.

Размер задатка – 967 500 рублей.

Дата проведения аукциона 04.10.2017 10-00.

Дата окончания приема заявок - 28.09.2017.

Протоколом проведения аукциона №174-3 от 04.10.2017 закреплены итоги аукциона. Аукцион состоялся по лотам №№1, 3, 4, 5, 6. Определены победители, договоры аренды земельных участков подписаны. Аукцион по лоту №2 не состоялся ввиду отсутствия поданных заявок.

Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ определены сведения, которые должны быть указаны в извещении о проведении аукциона а именно:

- 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, 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.*

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Во вводной части извещения о проведении аукциона указано, что он проводится в соответствии с протоколом от 21 августа 2017 №174-1 комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город-курорт Геленджик.

По вопросу отсутствия в извещении порядка и правил проведения аукциона установлено, что в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации указание информации о порядке и правилах проведения аукциона в извещении не требуется.

Однако порядок проведения аукциона разъясняется участникам аукциона перед процедурой проведения аукциона (протокол №174-3 от 4 октября 2017 года).

По вопросу указания порядка возврата задатков участникам аукциона в извещении о проведении аукциона указано, что:

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

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 этими лицами, не заключившими в установленном порядке договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

В соответствии с изложенным, порядок возврата задатков участникам аукциона не указан.

По доводу об отсутствии информации о порядке и сроках осмотра объекта (лота аукциона) установлено, что в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации указание информации о порядке и сроках осмотра земельных участков не требуется. В то же время, в извещении

№230817/09189019/01 от 25 августа 2017 года указано, что осмотр земельного участка осуществляется заявителями самостоятельно в любое время в течение периода приема заявок.

По вопросу отсутствия порядка и сроков заключения договора аренды земельного участка с победителем аукциона установлено следующее.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации указание информации о порядке и сроке заключения договора аренды земельного участка с победителем аукциона не требуется.

По вопросу отсутствия перечня документов, входящих в состав заявки, необходимых на участие в аукционе юридическими лицами установлено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении аукциона указано:

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранных государств в случае заявителем является иностранное юридическое лицо.

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона перечень документов для участия в аукционе в том числе, юридических лиц, присутствует.

Пунктами 6,7,9,10 извещения о проведении аукциона закреплены порядок и сроки заключения договора аренды земельного участка с победителем аукциона или с участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

В сведениях о технических условиях по газоснабжению извещения присутствуют сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) согласно приказу РЭК-ДЦиТ Краснодарского края от 28.12.2016 № 29/2016-газ, по электроснабжению- о плате за подключение (технологическое

присоединение) согласно приказу РЭК-ДЦиТ Краснодарского края от 26.12.2016 № 53/2016-э, на дату опубликования указанного извещения;

Требование указания в сведениях о технических условиях по водоснабжению, водоотведению сведений о точках подключения отсутствует согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Б. С. В. (далее – Заявитель) на действия управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (ул. Революционная, 1, г. Геленджик, Краснодарский край, 353460) (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка (лоты №№ 1-6) (извещение № 230817/0989019/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. В связи с тем, что по результатам аукциона заключены договоры, предписание не выдавать.

3. Материалы дела передать должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Заместитель председателя Комиссии:
Крамаренко

Е.В.

Члены Комиссии:

О.И. Тимофеев

А.А. Оберемок

О.А. Сафронова

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