

Никонов А.А.

Государственное бюджетное
учреждение Ленинградской области
«Фонд имущества Ленинградской
области»

Администрация МО «Всеволожский
муниципальный район» Ленинградской
области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/01/18.1-1159/2021

04 июня 2021 года
Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России (далее – Комиссия) на основании
Приказа от 04.06.2021 № 261 по рассмотрению жалобы на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии на заседании Комиссии представителей сторон по
доверенностям:

от Организатора торгов (Специализированной организации, действующей на
основании договора с Уполномоченным органом) – Государственного
бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества
Ленинградской области»;

от Уполномоченного органа – администрации муниципального образования

«Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области:

от Заявителя – Никонова А.А.:

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Никонова А.А. на действия организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:1302083:85, площадью 1400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск (изв. № 260321/27739767/12, Лот №1 от 26.03.2021),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Никонова А.А. (вх. № 5923 от 26.05.2021) на действия организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:1302083:85, площадью 1400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск (изв. № 260321/27739767/12, Лот №1 от 26.03.2021).

По мнению Заявителя, рассматриваемый аукцион проводился с нарушениями Закона о защите конкуренции в части неправомерного, по мнению Заявителя, отказа в допуске к участию в аукционе его заявки, а также в части содержания инструкции по заполнению заявок на участие в аукционе (далее – Инструкция), не позволяющего однозначно интерпретировать её положения.

Уведомлением от 31.05.2021 № 03/01-371 Ленинградским УФАС России жалоба Никонова А.А. принята к рассмотрению.

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.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, выслушав правовые позиции представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

26.03.2021 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 260321/27739767/12 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:1302083:85, площадью 1400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, а также документация об аукционе.

Комиссией в ходе рассмотрения жалобы установлено, что информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

Согласно первому доводу жалобы Заявителя Организатором торгов составлена инструкция по заполнению заявки на участие в торгах, не подлежащая однозначному прочтению.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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.

Комиссией установлено, что согласно части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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 иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В ходе заседания Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что Инструкцией однозначно определен порядок предоставления требуемой информации по каждому пункту, а также установлено в каких случаях, в какой форме, в какой графе и строке, а также какую информацию необходимо представить участнику.

Также представитель Организатора торгов пояснил, что в соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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. Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ), извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса 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, следовательно, организатору торгов предоставлено право по установлению формы заявки, подаваемой участниками аукциона. При этом, в сноске 1 Формы № 1 установлено, что форма «заполняется в соответствии с инструкцией по заполнению», что соответствует статьям 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Требования к форме заявки обусловлены необходимостью автоматизированного учета указанных участником аукциона данных в базе данных Организатора торгов для обеспечения, в случае необходимости, представления информации по запросу контрольных органов, судебных органов, арбитражных управляющих, направленных в адрес Организатора торгов, заявителем формы не в соответствии с требованиями инструкции, представленной в документации, влечет невозможность учета указанных сведений в базе данных организатора торгов, на что указывает ссылка в сноске к форме.

Комиссией установлено, что Организатором торгов в составе извещения опубликована инструкция по заполнению заявки на участие в торгах по установленной форме (далее – Инструкция), а также форма заявки на участие в торгах.

При этом размещение в составе извещения Инструкции, устанавливающей порядок заполнения формы заявки для претендентов на участие в торгах, не противоречит нормам и требованиям Земельного кодекса РФ.

Заявителем на заседании Комиссии в материалы дела не представлено доказательств, что положения Инструкции противоречат друг другу, затрудняют заполнение заявки на участие в торгах, чем ограничивают возможность участия в настоящих торгах.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части первого довода жалобы Заявителя.

Во втором доводе жалобы Заявителя указано на отсутствие со стороны Организатора торгов содействия в заполнении заявки на участие в аукционе.

Представитель Организатора торгов пояснил, что во исполнение требования части 6, части 8 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются, в том числе:

б) предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке;

в) создание дискриминационных условий.

Следовательно, действия, способствующие получению заявителем преимуществ в части заполнения заявки на участие в торгах Организатором торгов, прямо нарушают нормы действующего законодательства.

Торги проводятся в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса РФ, положения которого не предусматривают проверку и согласование проектов заявок, вместе с тем предоставление заявки на участие в аукционе, соответствующей требованиям, изложенным в документации по торгам,

является безусловным основанием для признания заявителя, подавшего такую заявку, участником аукциона. Дополнительно Организатором торгов были даны пояснения о том, что проведение каких-либо очных консультаций с Организатором торгов не представляется возможным.

Ознакомившись с документацией, выслушав правовые позиции представителей сторон, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части второго довода жалобы Заявителя.

В третьем доводе жалобы Заявителя указано на то, что цены лотов на торгах, организуемых Организатором торгов, не повышаются.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что Заявителем не указывается, какие нормы Земельного кодекса РФ или иных действующих нормативно-правовых актов были нарушены Организатором торгов.

Вместе с тем, Земельный кодекс РФ не наделяет Организатора торгов правом влияния на ценовые предложения участников аукциона. При этом Организатор торгов руководствуется пунктом 12 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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.

Таким образом Комиссией установлено, что Заявителем не представлено доказательств нарушения порядка проведения торгов в действиях Организатора торгов.

Согласно четвертому доводу жалобы, Заявитель указывает, что, по его мнению, Организатором торгов неправомерно отклонена его заявка от участия в рассматриваемых торгах.

Комиссией установлено, что согласно части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ 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 иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что Заявитель не был допущен к участию в аукционе на основании непредставления необходимых для участия в аукционе документов.

Так, в соответствии с Инструкцией по заполнению заявки на участие в торгах по установленной форме, в строке № 1 графы № 4 заявителю необходимо представить сведения тип № 3 и тип сведений № 4 о подтверждении ознакомления с проектом договора, заключаемого по результатам торгов, с документами по торгам. При указании сведений в графе № 4 строки № 1 заявителю следует учитывать значение № 5 условия № 1. Под значением № 5 условия № 1 понимается необходимость указания сведений о заявителе.

Заявителем в графе № 4 строки № 1 представлены следующие сведения: «Да».

Следовательно, Заявитель не указал сведения о подтверждении ознакомления либо с проектом договора, либо с документацией аукциона.

Указанные Заявителем сведения не соответствуют положениям Инструкции по заполнению заявки на участие в торгах по установленной форме, что делает невозможным автоматизированный учет указанных в форме 1 данных в базе данных организатора торгов для обеспечения представления информации по запросу контрольных органов, судебных органов, арбитражных управляющих, направленных в адрес организатора торгов.

Кроме того, в соответствии с Инструкцией по заполнению заявки на участие в торгах по установленной форме, в строке № 9 графы № 5 заявителю необходимо представить сведения тип № 10 о наименовании торгов, по которым заявитель подтверждает ознакомление с проектом договора, заключаемого по результатам торгов, с документами по торгам. При указании сведений в графе № 5 строки № 9 заявителю следует учитывать значение № 5 условия № 1. Под значением № 5 условия № 1 понимается необходимость указания сведений о заявителе.

Заявителем в графе № 5 строки № 9 представлены следующие сведения: «Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:1302083:85, площадью 1400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск Никонов А.А.», что не соответствует наименованию торгов, указанному в извещении о проведении закрытого аукциона, а также представленным заявителем сведениям в графе № 5 строки № 8 и графе № 2 строки № 1.

Указанные заявителем сведения не соответствуют положениям Инструкции по заполнению заявки на участие в торгах по установленной форме, что делает невозможным автоматизированный учет указанных в форме 1 данных в базе данных Организатора торгов.

Комиссия установила, что 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 представление недостоверных сведений.

Таким образом, поскольку Заявителем в составе заявки не предоставлены сведения, необходимые для участия в аукционе в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ, аукционной документации, Инструкции, заявка Заявителя была правомерно отклонена Организатором торгов на основании подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, что отражено в протоколе рассмотрения заявок.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Никонова А.А. на действия организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровый № 47:07:1302083:85, площадью 1400 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск (изв. № 260321/27739767/12, Лот №1 от 26.03.2021), – **необоснованной.**