

Заявитель:

<...>

Организатор торгов:

Администрация муниципального
образования Петровское сельское
поселение муниципального
образования Приозерский
муниципальный район
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

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

№ 047/01/18.1-3146/2020

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 26.11.2020

В полном объеме решение изготовлено: 01.12.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Комиссия) на основании Приказа от 26.11.2020 № 464 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – администрации муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район:

в отсутствие представителей Заявителя – <...>,

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 Семенюка К.Н. на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 14356 от 18.11.2020) на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район (далее – администрация МО Петровское сельское поселение) при проведении аукциона на право заключения договора по продаже земельных участков (№ извещения 051120/3264607/01):

Лот № 1 – земельный участок площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:422, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства;

Лот №2 – земельный участок площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:423, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

По мнению Заявителя, рассматриваемый аукцион проводился с нарушениями Закона о защите конкуренции в части установления неправомерных требований к процедуре проведения аукциона, выразившихся в определении суммы «шага аукциона» и размера задатка с нарушением требований действующего законодательства.

Уведомлением от 20.11.2020 № 03/01-387 Ленинградским УФАС России жалоба Семенюка К.Н. 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, заслушав правовые позиции представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

05.11.2020 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 051120/3264607/01 о проведении аукциона на право заключения договора продаже земельного участка (лот № 1) площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:422, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, а также документация об аукционе; земельного участка (лот № 2) площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:423, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

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).

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.

Комиссией установлено, что согласно извещению о проведении аукциона для Лотов № 1, 2 Организатором торгов установлено следующее:

«Начальная (стартовая) цена земельного участка – 2 854 000 рублей, шаг аукциона – 265 620 рублей, размер задатка – 2 568 600 рублей.»

Вместе с тем, как указывает Заявитель в своей жалобе, согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.*

Таким образом, в силу того, что начальная цена земельного участка в соответствии с извещением о проведении аукциона составила 2 854 000 рублей, «шаг аукциона» в соответствии с требованиями части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ устанавливается в пределах 85 620 рублей, т.е. в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В нарушение вышеуказанного положения, Организатором торгов установлен шаг аукциона размером 265 620 рублей.

Комиссией установлено, что в соответствии с пунктом 3 Постановления № 166 от 28.10.2020 «О проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области» администрация МО Петровское сельское поселение постановила:

«Установить величину повышения (шаг аукциона) в размере 3 % от начальной цены».

Организатором торгов представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором администрация МО Петровское сельское поселение ссылается на техническую ошибку при установлении «шага аукциона» при проведении аукциона.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов признаков нарушения части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, в своей жалобе Заявитель указывает, что размер задатка, установленный Организатором торгов в размере 90% от начальной цены, а именно – 2 568 600 рублей – является необоснованно завышенным, что может привести к ограничению количества участников аукциона и оказать влияние на результат проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ порядок внесения и возврата задатка устанавливается Организатором аукциона.

Комиссией установлено, что действующим законодательством не установлены ограничения по определению верхней границы размера задатка для участия в аукционе по продаже земельного участка, а также обязанности участников по подаче заявок единовременно на оба лота.

Вместе с тем, представитель Заявителя участия в заседании не принимал, доказательств того, что установленный Организатором торгов размер задатка привел к ограничению количества участников аукциона, представлено не было.

На основании вышеизложенного, у Комиссии отсутствуют основания для признания данного довода жалобы обоснованным.

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:

1. Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов – администрация МО Петровское сельское поселение **обоснованной**.
2. Выдать Организатору торгов предписание о внесении изменений в аукционную документацию.

ПРЕДПИСАНИЕ

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

№ 047/01/18.1-3146/2020

26 ноября 2020 года

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании Приказа от 26.11.2020 № 464 в составе:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании Решения от 26.11.2020 № Р/03/01-130, принятого по результатам рассмотрения жалобы Семенюка К.Н. на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район (далее – администрация МО Петровское сельское поселение) при проведении аукциона на право заключения договора по продаже земельных участков (№ извещения 051120/3264607/01):

Лот № 1 – земельный участок площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:422, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства;

Лот №2 – земельный участок площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:423, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов,

разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов в срок **до 24 декабря 2020** года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения аукциона на право заключения договора по продаже земельных участков (№ извещения 051120/3264607/01); Лот № 1 – земельный участок площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:422, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства; Лот №2 – земельный участок площадью 2500 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0702002:423, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Петровское сельское поселение, дер. Овраги, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, в соответствии с законодательством с учетом настоящего решения.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).