

Резолютивная часть решения оглашена 28.07.2021г.

В полном объеме решение изготовлено 02.08.2021г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА) в составе:

....

в присутствии заявителя, с участием посредством видео-конференц-связи представителя организатора торгов Администрации МО «Онгудайский район» по доверенности от 19.10.2020г., рассмотрев дело №004/10/18.1-253/2021 по жалобе на действия организатора торгов Администрации МО «Онгудайский район» при проведении открытого аукциона № 180621/1554130/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:06:010703:338, расположенного по адресу: Республика Алтай, Онгудайский район, Елинское сельское поселение, площадью 193684 кв.м. (лот № 8),

У С Т А Н О В И Л А:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 19.07.2021г. (вх. № 3830) поступила жалоба на действия организатора торгов Администрации МО «Онгудайский район» при проведении открытого аукциона № 180621/1554130/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:06:010703:338, расположенного по адресу: Республика Алтай, Онгудайский район, Елинское сельское поселение, площадью 193684 кв.м. (лот № 8).

26.07.2021г. от поступили дополнения (вх. № 3969) к данной жалобе.

Заявитель в жалобе и в дополнениях к ней указывает, что организатором торгов нарушен Земельный кодекс Российской Федерации, а именно форма заявки представлена на сайте torgi.gov.ru в формате PDF, что не позволяет ее заполнить; в составе аукционной документации отсутствует форма договора аренды данного земельного участка; время

проведения аукциона по всем 8 лотам указано одно и то же, что технически невозможно; дата проведения аукциона назначена на следующий день после окончания срока подачи заявки; он не был уведомлен о том, что является участником аукциона, на сайте torgi.gov.ru информация о том, что он является участником аукциона отсутствует; организатором торгов неправомерно принято решение об отказе в проведении аукциона по лоту № 8.

Уведомлениями от 20.07.2021г., 27.07.2021г. рассмотрение жалобы с учетом поступивших дополнений назначено на 28.07.2021г. в 15-00 часов. У администрации МО «Онгудайский район» запрошены возражения на жалобу, копии уведомлений участникам аукциона № 180621/1554130/01 по лоту № 8 и документы, подтверждающие их направление, информация о принятом организатором торгов решении об отказе в проведении аукциона по лоту № 8.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) организатору торгов выдано требование приостановить торги на стадии подписания договоров по итогам открытого аукциона № 180621/1554130/01 (лот № 8) до рассмотрения жалобы по существу.

Информация о рассмотрении жалобы и сама жалоба с дополнениями размещены на официальном сайте управления (www.altr.fas.gov.ru).

Администрацией МО «Онгудайский район» 27.07.2021г. (вх. № 3982, 3999) представлены запрошенные управлением пояснения и документы.

Рассмотрев представленные документы, заслушав представителя организатора торгов, заявителя, Комиссия УФАС по РА установила следующее.

18.06.2021г. организатором торгов администрацией МО «Онгудайский район» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении торгов № 180621/1554130/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды, в том числе земельного участка с кадастровым номером: 04:06:010703:338, расположенного по адресу: Республика Алтай, Онгудайский район, Елинское сельское поселение, площадью 193684 кв.м. (лот № 8).

Согласно извещению № 180621/1554130/01 дата и время окончания приема заявок – 19.07.2021г. в 13-00 час., дата и время проведения аукциона 20.06.2021г. в 14-00 час. (в приложении № 1 к распоряжению Администрации МО «Онгудайский район» от 16.06.2021г. № 323-р о

проведении открытого аукциона указаны дата и время проведения аукциона 20.07.2021г. в 14-00 час.).

В соответствии с пп. 7 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК 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 УФАС по РА установлено, что на сайте torgi.gov.ru по открытому аукциону № 180621/1554130/01 в составе аукционной документации размещена в формате PDF форма заявки на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Онгудайского района.

ЗК РФ не установлено требований к формату формы заявки, в связи с чем организатор торгов обязан размещать на сайте torgi.gov.ru форму заявки в любом формате, доступном для просмотра размещенного документа.

Довод жалобы в данной части является необоснованным.

Согласно п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией УФАС по РА установлено, что к извещению о проведении открытого аукциона № 180621/1554130/01 не приложен проект договора аренды данного земельного участка.

Таким образом, организатором торгов Администрацией МО «Онгудайский район» нарушен п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ, в части неразмещения проекта договора аренды в качестве приложения к извещению о проведении открытого аукциона № 180621/1554130/01.

Довод жалобы в данной части является обоснованным.

Данное нарушение указывает на признаки административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с пп. 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Довод заявителя о том, что проведение аукционов по 8 лотам неправомерно назначено на одно и то же время Комиссия УФАС по РА

считает необоснованным, поскольку это не свидетельствует о нарушении организатором торгов какой-либо правовой нормы.

В силу п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В нарушение п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ организатором торгов администрацией МО «Онгудайский район» установлена ненадлежащая дата проведения аукциона, т.к. согласно извещению № 180621/1554130/01 прием документов прекращается за один день до дня проведения аукциона.

Довод жалобы в данной части является обоснованным.

Данное нарушение указывает на признаки административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ заявителям, 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, указанного в пункте 9 данной статьи.

Согласно протоколу № 1 о рассмотрении заявок от 19.07.2021г. на участие в аукционе № 180621/1554130/01 по лоту № 8 поступило 2 заявки, заявители (.....,) были признаны участниками аукциона.

На заседании Комиссии УФАС по РА заявитель пояснил, что 19.07.2021г. он не смог дозвониться до организатора торгов, чтобы узнать о его допуске (отказе в допуске) к участию в аукционе № 180621/1554130/01 по лоту № 8. Уведомление о его допуске к участию в аукционе получено им по электронной почте 20.07.2021г., т.е. в день аукциона.

Комиссией УФАС по РА установлено, что организатором торгов 19.07.2021г. в адрес направлено уведомление о признании претендента участником аукциона на электронную почту (....) и посредством приложения для обмена сообщениями WhatsApp. Следовательно, организатором торгов данное уведомление было направлено в адрес в день рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и

признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Протокол № 1 о рассмотрении заявок от 19.07.2021г. (в части лота № 8) на сайте www.torgi.gov.ru не размещен.

В соответствии с п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ срок размещения данного протокола – 20.07.2021г.

При этом, Комиссия УФАС по РА считает, что данный протокол не размещен в связи с тем, что до окончания срока размещения протокола (20.07.2021г.) заказчиком 20.07.2021г. принято решение об отказе в проведении аукциона № 180621/1554130/01 по лоту № 8.

Довод жалобы в данной части является необоснованным.

В соответствии с п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 данной статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Распоряжением Администрации МО «Онгудайский район» от 20.07.2021г. № 405-р на основании пп. 8 п. 8, п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ, ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Положения о порядке управления и распоряжения земельными участками на территории МО «Онгудайский район» № 28-2 от 26.10.2017г., обращения снят с аукциона на право заключения договора аренды земельных участков лот № 8 (земельный участок с кадастровым номером: 04:06:010703:338).

Согласно пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание,

сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 данного Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

20.07.2021г. в Администрацию МО «Онгудайский район» поступило обращение о том, что на земельном участке с кадастровым номером: 04:06:010703:338 расположены жилые и нежилые объекты (дом животновода, кошары, загоны для скота, хозяйственные постройки).

20.07.2021г. на основании обращения комиссией Администрации МО «Онгудайский район» с выездом по адресу: Республика Алтай, Онгудайский район, Елинское сельское поселение произведен осмотр земельного участка с кадастровым номером: 04:06:010703:338, в результате которого установлено, что на данном земельном участке расположены 3 здания кошары, дом животновода, хозяйственная постройка и загоны для скота, которые действительно находятся в пользовании

Согласно публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru) на земельном участке с кадастровым номером: 04:06:010703:338 находятся постройки.

В связи с тем, что ЗК РФ не содержит норм, устанавливающих срок, в который организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона, применению подлежат правила п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В силу п. 4 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Извещение № 180621/1554130/01 не содержит условий о сроке отмены аукциона.

Таким образом, организатором торгов Администрацией МО «Онгудайский район» в нарушение п. 4 ст. 448 ГК РФ, п. 24 ст. 39.11 ЗК РФ принято (20.07.2021г.) решение об отказе в проведении аукциона № 180621/1554130/01 по лоту № 8 позднее чем за 3 дня до даты проведения аукциона (20.07.2021г.).

Довод жалобы в данной части является обоснованным.

Данные нарушения указывают на признаки административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

В связи с отменой организатором торгов открытого аукциона № 180621/1554130/01 по лоту № 8 у Комиссии УФАС по РА отсутствуют правовые основания для выдачи Администрации МО «Онгудайский район» предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов Администрации района (аймака) МО «Онгудайский район» при проведении открытого аукциона № 180621/1554130/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 04:06:010703:338, расположенного по адресу: Республика Алтай, Онгудайский район, Елинское сельское поселение, площадью 193684 кв.м. (лот № 8) обоснованной.
2. Признать организатора торгов Администрацию МО «Онгудайский район» нарушившим п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.п. 22, 24 ст. 39.11, п. 4 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации в части неразмещения на официальном сайте РФ (torgi.gov.ru) проекта договора аренды земельного участка; установления ненадлежащей даты проведения аукциона (т.к. прием документов прекращается ранее, чем за пять дней до дня проведения аукциона); принятия решения об отказе в проведении аукциона № 180621/1554130/01 по лоту № 8 позднее чем за 3 дня до даты проведения аукциона.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу УФАС по РА для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении организатора торгов Администрации МО «Онгудайский район» по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

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