Решение

по делу № 013/10/18.1-643/2023

г. Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «26» октября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено «31» октября 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

<...>

в присутствии представителей Организатора торгов – <...> (лицо, имеющее право действовать без доверенности на основании решения Совета депутатов Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия от 12.11.2021 № 21), участвовавшего в заседании Комиссии до перерыва, <...> (доверенность от 22.06.2023 № б/н) после перерыва;

в отсутствие Заявителя – <...>, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 5016-ЭП/23 от 10.10.2023) на действия Организатора торгов – Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 5016-ЭП/23 от 10.10.2023) на действия Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 22000154960000000009 на сайте torgi.gov.ru).

Сторонам по делу на основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» направлено уведомление № ЕЛ/3960/23 от 11.10.2023 г. о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением рассмотрение жалобы назначено на 18 октября 2023 года в 12 часов 00 минут.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Мордовского УФАС России приняла решение о продлении срока рассмотрения

жалобы до 26 октября 2023 года в 15 часов 30 минут. Соответствующее уведомление № ДМ/4105/23 от 18.10.2023 направлено Сторонам по делу.

Как следует из жалобы Заявителя (вх. № 5016-ЭП/23 от 10.10.2023), 31.08.2023 Организатором торгов размещено информационное сообщение № 22000154960000000009 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:14:0101001:2646 на сайте torgi.gov.ru (далее – Извещение).

Протоколом о признании претендентов участниками от 03.10.2023 Организатор торгов принял решение о недопуске Заявителя к участию в электронном аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:14:0101001:2646 (далее – Аукцион). Основанием недопуска Заявителя к участию в Аукционе Организатор торгов указал подачу двух заявок от одного лица (пункт 5 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Решение Организатора торгов об отказе в допуске к участию в Аукционе мотивировано двумя поданными заявками, содержащими ФИО Заявителя.

Кроме того, в жалобе указано на отсутствие в Извещении параметров разрешенного строительства, информации о возможности технологического присоединения, о сроке заключения договора аренды реализуемого земельного участка, о видах разрешенного использования.

Также Заявитель обратил внимание на излишние требования Организатора торгов к перечню необходимых для участия в Аукционе документов для юридических лиц, на неполноту содержания протокола рассмотрения заявок.

Таким образом, по мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен ряд положений земельного законодательства при проведении Аукциона.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, представил мотивированный отзыв по доводам жалобы (вх. № 5147/23 от 17.10.2023), в котором просил признать жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьями 39.11-39-13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

В соответствии с пунктами 18-19 статьи 39.11 ЗК 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. 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.

Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Так, 31.08.2023 Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru размещено информационное сообщение № 22000154960000000009 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 13:14:0101001:2646.

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок – 01.09.2023 года в 00 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок – 02.10. 2023 года в 23 часа 59 минут.

Начальная цена – 5 400,00 рублей.

Шаг аукциона – 3 % от начальной цены – 162,00 рублей.

Сумма задатка для участия в аукционе – 20 % от начальной цены – 1 080,00 рублей.

Сведения о предмете аукциона: земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 13:14:0101001:2646, магазины, расположенный по адресу: Республика Мордовия, Краснослободский муниципальный район,

Краснослободское городское поселение, город Краснослободск, 2-й микрорайон, земельный участок 12, площадью 250 кв.м.

Комиссия Мордовского УФАС России, проанализировав документы и материалы, представленные в ходе рассмотрения жалобы, установила следующее.

1. В соответствии с доводом жалобы Заявителя, Организатор торгов неправомерно недопустил <...> к участию в Аукционе, т.к. его заявка на участие в Аукционе соответствует требованиям действующего законодательства, а к заявке другого претендента Заявитель не имеет никакого отношения и самостоятельно вторую заявку не подавал.

Согласно пункту 5 статьи 39.12 ЗК РФ один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Согласно пункту 8 статьи 39.12 ЗК РФ к участию в аукционе не допускаются Заявители в случае:

1) непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Между тем, Организатором торгов выявлены две заявки на участие в Аукционе, в которых в поле для указания ФИО претендента указывалось «<...>» с соответствующими реквизитами паспортных данных. Организатором торгов было принято решение о недопуске претендентов, подавших аналогичные заявки.

Комиссией Мордовского УФАС России установлено, что данные заявки были поданы в электронном виде с разных аккаунтов, зарегистрированных на электронной торговой площадке www.roseltorg.ru, принадлежащих <...> и <...>.

Анализ спорных заявок показал, что в заявке, поступившей с аккаунта <...>, действительно содержатся сведения о ФИО, реквизитах паспорта, СНИЛС, об ИНН, электронной почте Заявителя. Однако, заявка содержит банковские реквизиты и приложенные к заявке паспортные данные, принадлежащие <...>.

Из вышесказанного следует, что заявки не являются аналогичными, поданы от разных лиц. Заявка от имени <...> заполнена недостоверно, а заявка от имена <...> соответствует требованиям земельного законодательства и Извещения.

Таким образом, у Организатора торгов отсутствовали основания для недопуска <...> к участию в Аукционе, в связи с чем данный довод Комиссией Мордовского

УФАС России признается обоснованным.

2. В соответствии с доводами жалобы Заявителя относительно отсутствия в Извещении ряда обязательных сведений о предмете аукциона, Комиссией Мордовского УФАС России установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункту 21 статьи 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, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно подпункту 9 пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Заявитель указал на отсутствие в Извещении максимально и минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сроке аренды земельного участка, виды разрешенного использования реализуемого земельного участка.

При изучении Извещения на сайте torgi.gov.ru, установлено, что информация о параметрах разрешенного строительства, о возможности технологического присоединения, сроке аренды и видах разрешенного использования размещены Организатором торгов.

Так, срок аренды реализуемого земельного участка составляет 10 лет. Данная информация размещена в разделе «Информация о лотах» в графе «Срок аренды».

Максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства размещены в разделе «Информация о лотах» в соответствующей графе, запись содержит ссылку на решение Совета депутатов Краснослободского городского поселения от 21.10.2022 г.

Данный акт не является сторонним, как утверждает Заявитель, а содержит новую редакцию Правил землепользования и застройки Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия. Кроме того, Организатором торгов указаны реквизиты документа, его наименование, что позволяет ознакомиться с ним при необходимости в сети

Интернет, в том числе на сайте Краснослободского городского поселения.

Техническая возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения Организатором торгов также размещена в виде наименования и реквизитов документов.

В случае невозможности ознакомления претендентов со всеми вышеназванными документами, потенциальные участники имеют право на обращение к Организатору торгов в соответствии с пунктом 1.6 Извещения. Номер телефона, а также электронная почта для связи с Организатором торгов опубликованы в Извещении в разделе «Организатор торгов».

Согласно пояснениям Организатора торгов (вх. № 5147/23 от 17.10.2023) Заявитель не обращался за разъяснениями. Информации, свидетельствующей об обратном, Заявителем не представлено.

По доводу жалобы относительно видов разрешенного строительства Организатор торгов пояснил следующее (вх. № 5147/23 от 17.10.2023).

Подпункт 1 пункт 4 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица предусматривает подготовку заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Так, в адрес Организатора торгов поступило заявление от <...> с просьбой о выделе земельного участка в аренду для строительства магазина (вх. № 108 от 28.07.2022).

Письмом № 585 от 04.08.2022 г. Организатор торгов сообщил <...> о том, что против выделения земельного участка в аренду не возражает.

Постановлением № 184 от 21.11.2022 г. Администрация Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия предоставила разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка: магазины.

8 декабря 2022 г. распоряжением № 210-р Администрация утвердила схему расположения земельного участка.

В соответствии с уведомлением Управления Росреестра по РМ 03.02.2023 г. в ЕГРН внесены сведения о реализуемом земельном участке, согласно которым к видам разрешенного использования относятся магазины.

Таким образом, на основании заявления гражданина земельный участок был поставлен на кадастровый учет с соответствующим видом разрешенного использования: магазины, о чем содержится информация в Извещении в разделе «Информация о лотах» в графе «Описание лота».

Названные суждения Заявителя не нашли своего подтверждения, в связи с чем

Комиссией Мордовского УФАС России данные доводы признаются необоснованными.

3. Заявитель указывает, что Организатором торгов для претендентов-юридических лиц установлены излишние требования при подаче заявки, не предусмотренные земельным законодательством.

Согласно пункту 1.4 Извещения Организатор торгов включил в перечень прилагаемых документов к заявке юридического лица: а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона; б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона; в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя (при наличии печати) и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица; г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц); д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой; е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях; ж) документ,

подтверждающий полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (заверенная печатью (в случае наличия) организации копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ 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; 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Требования Земельного кодекса, регулирующие проведение 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, являются императивными и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.

Земельный кодекс не предусматривает возможности изменения указанного перечня документов.

Таким образом, в законодательстве Российской Федерации не установлена возможность организатора торгов изменять требования к участнику путем формирования документации о торгах, установленные ЗК РФ.

На основании изложенного, рассматриваемый довод Заявителя Комиссией Мордовского УФАС России признается обоснованным.

4. В соответствии с доводом жалобы Заявителя протокол рассмотрения заявок содержит неполные сведения.

Согласно пункту 9 статьи 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.

В соответствии с протоколом о признании претендентов участниками аукциона № 22000154960000000009 от 03.10.2023 по каждому претенденту Организатор торгов указал порядковый номер заявки, ФИО участника, статус допуска с обоснованием решения комиссии.

Таким образом, в нарушение положений пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ в протоколе отсутствуют сведения о датах подачи заявок, внесенных задатках.

Учитывая изложенное, Комиссия Мордовского УФАС России признает довод жалобы Заявителя обоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В рассматриваемом случае, Комиссия Мордовского УФАС России считает необходимым выдать Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения Аукциона. При этом предписание о внесении изменений в конкурсную документацию не выдавать, в связи с тем, что претенденты – юридические лица заявки на участие в Аукционе не подавали, а значит права юридических лиц нарушены не были.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов – Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 22000154960000000009 на сайте torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Признать действия Организатора торгов – Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение № 22000154960000000009 на сайте torgi.gov.ru) нарушением пункта 8 статьи 39.12, пункта 1 статьи 39.12, пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать Организатору торгов – Администрации Краснослободского городского поселения Краснослободского муниципального района Республики Мордовия обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского УФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.