Администрация Чураевского
сельского поселения
Шебекинского района
Белгородской области

ул. Колхозная, 3, с. Чураево,
Шебекинский район,
Белгородская область, 309251

05.07.2016 № 2068/5

ООО «Отрадаагроинвест»

ул. Молодёжная, 1, д. Большая
Каменка, Мценский район,
Орловская область, 303003

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 22 июня 2016 года.

В полном объеме решение изготовлено 05 июля 2016 года.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии <> – руководитель Управления; члены Комиссии: <>– заместитель начальника отдела контроля органов власти,<> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, при участии представителя ООО «Отрадаагроинвест» <>(по доверенности), представителей ответчика администрации Чураевского сельского поселения Шебекинского района Белгородской области (далее Администрация) <> (по доверенностям), рассмотрев дело **№ 218-16-АЗ** по признакам нарушения Администрацией частей 1, 2 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), **установила:**

В Белгородское УФАС России поступило заявление ООО «Отрадаагроинвест» о нарушении Администрацией антимонопольного законодательства при проведении аукциона на право заключения договора аренды участка для ведения сельскохозяйственного производства (извещение о проведении торгов № 180316/11264397/01 (далее – Извещение).

Из заявления следует, что согласно Извещению для участия в аукционе необходимо представить: заявку по установленной форме, платежный документ, подтверждающий внесение задатка на счет Администрации; для юридических лиц – нотариально заверенные копии учредительных документов, для физических лиц – паспорт.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК 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 составе аукционной документации представлен проект договора о задатке, что не предусмотрено нормами ЗК РФ и возлагает на претендентов на участие в торах дополнительное обременение.

В силу ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

В силу п. 8 ч .21. ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В нарушение указанного требования в Извещении отсутствуют сведения: о

банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Лица желающие участвовать в аукционе не имеют возможности подать заявку в связи с отсутствием в Извещении реквизитов для перечисления задатка, что ограничивает доступ к участию в торгах.

Заявитель указал, что перечисленные нарушения организатором торгов федерального законодательства привели к отказу от участия в аукционе ООО «Отрадаагроинвест».

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы заявления и пояснил, что увидев на сайте торгов извещение о проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ООО «Отрадаагроинвест» хотело участвовать в торгах, но в связи с наличием в извещении нарушений норм ЗК РФ не смогло подать заявку.

Представители Администрации представили письменные пояснения по делу и пояснили следующие.

Заявитель указывает, что в аукционной документации отсутствуют сведения о банковских реквизитах счета для перечисления задатка для участия в аукционе. В подтверждение данного обстоятельства им представлен текст извещения о проведении торгов № 180316/11264397/01 не заверенный ни организатором торгов, ни оператором электронной площадки, ни нотариусом. Источник и способ получения документа не известен, что делает данное доказательство недопустимым.
Вместе с тем действующий инструментарий электронной площадки torgi.gov.ru исключает саму возможность сокрытия организатором торгов банковских реквизитов счета для перечисления задатка.
Для получения возможности опубликования извещений о проводимых торгах на электронной площадке torgi.gov.ru любой организатор торгов должен пройти процедуру создания и активации учетной записи.
Согласно п. 13 Регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru., создание учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов инициируется путем ввода данных об организаторе торгов на официальном сайте торгов и направления их для выполнения авторизации в ЕСИА. В случае успешной авторизации в ЕСИА пользователь официального сайта торгов, действующий от имени организатора торгов - юридического лица, для завершения создания учетной записи подтверждает переданные из ЕСИА данные организатора торгов, в том числе платежные реквизиты для перечисления задатка, включая расчетный счет, корреспондентский счет, БИК. наименование кредитной организации, лицевой счет и наименование финансового органа.
В соответствии с п. 15 Регламента Организатор торгов, являющийся юридическим лицом и имеющий счет (счета), открытый (открытые) в органах Федерального казначейства, финансовых органах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, направляет заявление на активацию учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов, содержащее:

личный номер организатора торгов, присвоенный при создании учетной записи на официальном сайте торгов;
полное наименование финансового органа (Федеральное казначейство, финансовый орган субъекта Российской Федерации, финансовый орган муниципального образования), в котором обслуживается организатор торгов;
реквизиты счета (счетов), открытого(-ых) в финансовом органе (Федеральное казначейство, финансовый орган субъекта Российской Федерации, финансовый орган муниципального образования), на который(-ые) планируется перечисление задатка в рамках организации и проведения торгов, идентичные реквизитам счета (счетов), указанным при создании учетной записи.
Если организатор торгов, являющийся юридическим лицом и имеющий счет (счета), открытый (открытые) в органах Федерального казначейства, финансовых органах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, планирует перечисление задатков на счета, открытые в кредитных организациях, в заявлении на активацию учетной записи указываются платежные реквизиты в данной кредитной организации.
Сведения, указанные пользователем официального сайта торгов при создании учетной записи, должны соответствовать сведениям, указанным в заявлении на активацию учетной записи организатора торгов.
В силу п. 14 Регламента Активацию учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов осуществляет служба оператора официального сайта торгов - Центр регистрации по заявлению на активацию учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов.
Таким образом, банковские реквизиты счета для перечисления задатка дважды указываются организатором торгов при создании и активации учетной записи на сайте www.torgi.gov.ru, при этом активацию учетной записи осуществляет специализированная служба оператора электронной площадки.
Чтобы ознакомиться с извещением о проведении торгов на электронной площадке пользователю необходимо зайти на сайт www.torgi.gov.ru, найти извещение с помощью инструментов поиска и кликнуть левой кнопкой мыши на иконку «Просмотр» - откроются общие сведения об имеющихся лотах. Далее следует обратить внимание на поле «Размер задатка», где рядом с суммой задатка следует кликнуть на иконку «Просмотр информации» - в результате на мониторе отобразятся банковские реквизиты счета для перечисления задатка.
Это стандартный функционал электронной площадки. Введенные при создании учетной записи банковские реквизиты отображаются в автоматическом режиме независимо от воли организатора торгов.
Далее, в составе аукционной документации действительно представлен проект договора о задатке, однако, организатор торгов в «требованиях к содержанию и форме заявок» не указывал в качестве обязательного условия участия в аукционе подписание данного договора.
Исходя из опыта организации торгов, многие участники - физические лица, отказываются представлять оригинал платежного документа в аукционную комиссию, опасаясь, что не имея его на руках не смогут доказать факт внесения задатка. С такими участниками по их желанию организатор торгов готов заключить договор о задатке, который в случае необходимости подтвердит факт его внесения.
Что касается требования о предоставлении юридическими лицами нотариально удостоверенных копий учредительных документов, считает, что данные действия организатора торгов не повлекли и не могли повлечь недопущение, ограничение или ущемление конкуренции на торгах, поскольку любое юридическое лицо располагает собственными учредительными документами и не лишено возможности нотариально их заверить.

Если юридическое лицо полагает, что данное требование неправомерно, оно по своему усмотрению может обратиться к организатору торгов с требованием о возмещении стоимости оплаты услуг нотариуса, квалифицировав эти расходы как необоснованно понесенные убытки, либо же подать заявку без предоставления нотариально заверенных учредительных документов.
Кроме того, представители ответчика поясни, что аукцион состоялся. В аукционе участвовали два претендента. Победителем аукциона признан ООО «Агрофирма «Колос», с которым заключён договор аренды земельного участка.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав представителей ответчика, пришла к следующим выводам.

Согласно п. 13 Регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru., создание учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов инициируется путем ввода данных об организаторе торгов на официальном сайте торгов и направления их для выполнения авторизации в ЕСИА. В случае успешной авторизации в ЕСИА пользователь официального сайта торгов, действующий от имени организатора торгов - юридического лица, для завершения создания учетной записи подтверждает переданные из ЕСИА данные организатора торгов, в том числе платежные реквизиты для перечисления задатка, включая расчетный счет, корреспондентский счет, БИК. наименование кредитной организации, лицевой счет и наименование финансового органа.
В соответствии с п. 15 Регламента Организатор торгов, являющийся юридическим лицом и имеющий счет (счета), открытый (открытые) в органах Федерального казначейства, финансовых органах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, направляет заявление на активацию учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов, содержащее:
личный номер организатора торгов, присвоенный при создании учетной записи на официальном сайте торгов;
полное наименование финансового органа (Федеральное казначейство, финансовый орган субъекта Российской Федерации, финансовый орган муниципального образования), в котором обслуживается организатор торгов;
реквизиты счета (счетов), открытого(-ых) в финансовом органе (Федеральное казначейство, финансовый орган субъекта Российской Федерации, финансовый орган муниципального образования), на который(-ые) планируется перечисление задатка в рамках организации и проведения торгов, идентичные реквизитам счета (счетов), указанным при создании учетной записи.
Если организатор торгов, являющийся юридическим лицом и имеющий счет (счета), открытый (открытые) в органах Федерального казначейства, финансовых органах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, планирует перечисление задатков на счета, открытые в кредитных организациях, в заявлении на активацию учетной записи указываются платежные реквизиты в данной кредитной организации.
В силу п. 14 Регламента Активацию учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов осуществляет служба оператора официального сайта торгов - Центр регистрации по заявлению на активацию учетной записи организатора торгов на официальном сайте торгов.
Введенные при создании учетной записи банковские реквизиты отображаются в автоматическом режиме независимо от воли организатора торгов.

Следовательно, в действиях Администрации отсутствует нарушение п. 8 ч .21. ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно Извещению для участия в аукционе необходимо представить: заявку по установленной форме, платежный документ, подтверждающий внесение задатка на счёт Администрации, для юридических лиц – нотариально заверенные копии учредительных документов, для физических лиц – паспорт.

В данном случае установление требования об обязательном заключении договора задатка между организатором аукциона и претендентом в Извещении не предусмотрено, следовательно, наличие формы такого договора в аукционной документации, не может повлиять на допуск претендента к торгам.

Порядок 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 установлен нормами земельного законодательства Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.12 ЗК 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 силу ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

При формировании условий аукциона организатор торгов не должен игнорировать нормы ЗК РФ, направленные на эффективное использование государственной или муниципальной собственности, на достижение публичности, открытости и прозрачности предоставления земельных участков, а также должен соблюдать требования ст. 17 Закона о защите конкуренции, запрещающей совершение любых действий, которые приводят к ограничению доступа к участию в торгах

Установление Администрацией требования к претендентам на участие в аукционе предоставлять юридическими лицами нотариально заверенные копии учредительных документов, противоречит законодательству Российской Федерации, влечет наложение дополнительных обременений на хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на рынке оборота земельных участков, влечет для них дополнительные материальные затраты и ведет к отказу от участия в

торгах лиц, заинтересованных в земельном участке, в частности ООО «Отрадаагроинвест», что свидетельствует об ограничении доступа к участию в торгах.

В силу ч. 2 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок, если организаторами или заказчиками торгов являются, органы местного самоуправления, запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

В материалах дела имеется копия договора аренды земельного участка № АП-31:17:96/5 от 04.05.2016 подписанный арендодателем (главой Администрации) и арендатором (ООО «Агрофирма «Колос»). Таким образом, договор аренды земельного участка. является заключенным на момент рассмотрения настоящего дела.

Согласно ч. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Таким образом, учитывая, что договор может быть расторгнут только по соглашению сторон либо по решению суда, у антимонопольного органа отсутствует право выдавать предписание о расторжении договора, а также право выдавать предписание об аннулировании торгов в случае, если договор уже заключен.

Руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-3 ст. 41, ст. 49, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

признать факт нарушения администрацией Чураевского сельского поселения Шебекинского района Белгородской области муниципального района ч. 2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившийся в установлении требования к претендентам на участие в аукционе предоставления юридическими лицами нотариально заверенных копий учредительных документов, что ограничило доступ к участию в торгах.

Председатель Комиссии <>

Члены Комиссии <>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.