

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-1162/2022

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

13 апреля 2022г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие, надлежащим образом уведомленных К.Б.Ф. (далее – Заявитель) и администрации Апшеронского городского поселения Апшеронского района (далее – Уполномоченный орган), при участии, путем систем ВКС представителя ООО «Юлмис» (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение опубликовано в газете «Апшеронский рабочий» от 25.02.2022г. № 8 (11355)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение опубликовано в газете «Апшеронский рабочий» от 25.02.2022г. № 8 (11355)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 13.04.2022г. в 10:30.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок публикации извещения о проведении торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011г. № 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.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с

уполномоченным органом.

В соответствии с частью 18 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.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Кроме того, в соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о шаге аукциона;

7) 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;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) 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 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе

самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с постановлением администрации Апшеронского городского поселения от 03.02.2022г. № 102, в газете «Апшеронский рабочий» от 25.02.2022г. № 8 (11355), а также на официальном сайте Апшеронского городского поселения Апшеронского района опубликовано извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории Апшеронского городского поселения.

Вместе с тем, согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов, в нарушение части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, не размещено извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Согласно пояснениям Уполномоченного органа, 31.01.2022г. между администрацией Апшеронского городского поселения Апшеронского района и ООО «Юлмис» заключен муниципальный контракт № 4 (ОАЭФ)-2022 (далее – Контракт) на оказание услуг по организации и проведению аукционов по продаже земельных участков и продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности, право на которые не разграничено, расположенных на территории Апшеронского городского поселения Апшеронского района.

В соответствии с условиями Контракта, Организатор торгов должен обеспечить проведение процедур в соответствии с Гражданский кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации,

Федерации, Федеральным законом от 26.07.2007г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, согласно пункту 2 приложения № 1 к Контракту, Организатор торгов не позднее 5 рабочих дней с даты передачи заказчиком решения о проведении торгов, задания (заявки) и необходимых документов обязан приступить к выполнению услуг по организации и проведению торгов, в том числе:

- установить время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, сроки внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (Шаг аукциона в строгом соответствии с решением уполномоченного органа о проведении торгов). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона;

- разместить извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. В случае снятия земельного участка с торгов – разместить информационное сообщение о снятии с торгов;

- обеспечить опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. В случае снятия земельного участка с торгов – публикует информационное сообщение о снятии с торгов (указанные извещения должны быть доступны для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Согласование с Заказчиком извещения о проведении аукциона не предусмотрено по условиям контракта, заключенного в рамках конкурентных процедур);

- выдать необходимые материалы и документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах;

- принимать заявки и необходимые документы от претендентов на участие в торгах;

- организовать регистрацию заявок в журнале приема заявок,

обеспечивает сохранность представленных заявок, документов и предложений, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки и предложения, и содержание представленных ими документов до момента их оглашения при признании участниками;

- обеспечивать открытие специального счета для перечисления на него претендентами задатков;

- подтверждать факт поступления от претендентов задатков на свой счет;

- принимать на свой счет задатки, а также осуществляет возврат со своего счета задатка в установленные законодательством сроки;

- проверять правильность оформления документов, представленных претендентами;

- оформлять протоколы аукционной комиссии о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по основаниям, установленным ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и уведомляет претендентов о принятом решении по вопросу их участия в торгах, а также обеспечивает передачу данных протоколов Заказчику (в случае признания торгов несостоявшимися);

- проводить торги, определяет победителя торгов и оформляет протоколы о результатах торгов. В течение двух рабочих дней предоставляет протоколы и сопутствующие документы Заказчику;

- осуществлять при проведении торгов аудио- и (или) видеозапись;

- по запросу Заказчика предоставляет копии или оригиналы документов, необходимых для осуществления контроля за правильным и своевременным перечислением на счет Заказчика денежных средств (задатков);

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе организации торгов;

- сообщать Заказчику по его требованию все сведения о ходе исполнения контракта;

- обеспечивать привлечение представителей Заказчика к участию в торгах, в случае если их участие предусмотрено заявкой Заказчика;

- в течение 3 (трех) рабочих дней со дня оформления протокола о

результатах торгов либо оформления протоколов о признании претендентов единственными участниками аукционов перечисляет по реквизитам указанным в Приложении № 2 Контракта, задатки, внесенные лицами, признанными победителями аукциона, задатки, внесенные иными лицами, с которыми договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12. Земельного кодекса Российской Федерации, а также задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров;

- после исполнения задания (заявки) представляет заказчику отчет в виде протокола о результатах торгов и передает всю документацию, полученную при исполнении поручения, в том числе аудио- и (или) видеозапись торгов, а также подписанный со своей стороны Акт сдачи – приемки оказанных услуг и счётов на оплату;

- опубликовывать на официальном сайте, в соответствии с законодательством Российской Федерации результатов аукциона по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков;

- осуществлять иные функции, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

07.02.2022г. Уполномоченным органом в адрес Организатора торгов направлена заявка на оказание услуг, с приложением постановления администрации Апшеронского городского поселения от 03.02.2022г. № 102.

14.02.2022г. Уполномоченным органом также направлен проект договора для формирования Документации.

Организатором торгов, в соответствии с представленной заявкой подготовлено извещение о проведении аукциона. Письмом от 15.02.2022г. № 226 указанное извещение направлено в адрес Уполномоченного органа для осуществления публикации на официальном сайте Апшеронского городского поселения Апшеронского района.

Однако, в нарушение части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, а также условий Контракта, Организатором торгов не осуществлена публикация извещения о проведении аукциона на право заключения договоров

аренды земельных участков, расположенных на территории Апшеронского городского поселения на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Согласно пояснениям Организатора торгов, извещение не опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru по причине отсутствия соответствующих полномочий на портале ГИС Торги.

В соответствии с информацией портала ГИС Торги, пользователями системы являются правообладатели – органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, бюджетные учреждения, казенные учреждения, автономные учреждения, унитарные предприятия, казенные предприятия или иные юридические лица, которым имущество (имущественные права) принадлежит на вещном праве или в силу законодательства Российской Федерации, или уполномоченные принимать решение о проведении торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации и организаторы торгов – правообладатели, юридические лица или индивидуальные предприниматели, уполномоченные правообладателем на осуществление организации и проведения торгов от имени правообладателя.

Согласно пункту 2 Инструкции по регистрации для Организатора торгов, специализированной организации (далее – Инструкция), размещенной в свободном доступе на сайте www.torgi.gov.ru, для регистрации на портале, руководитель или лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, осуществляет вход в личный кабинет ГИС Торги, при необходимости наделяет уполномоченных лиц (из перечня сотрудников, прикрепленных к организации в ЕСИА) полномочиями на осуществление регистрации в ГИС Торги.

Кроме того, согласно пункту 4 Инструкции, руководитель или лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, или уполномоченный специалист на совершение действий от лица организации, в личном кабинете ГИС Торги направляет заявление правообладателю на получение полномочий по проведению торгов от лица правообладателя. Формирование заявления доступно в личном кабинете в подразделе «Полученные полномочия» раздела «Моя организация».

В соответствии с разъяснениями службы поддержки ГИС Торги,

размещенными в свободном доступе на сайте www.torgi.gov.ru, управление полномочиями осуществляется руководителем либо администратором с предоставленным правом «Управление полномочиями организации» в личном кабинете ГИС Торги в разделе «Моя организация», во вкладках «Переданные/Полученные полномочия».

Организатору торгов/специализированной организации для получения от правообладателя полномочий на проведение торгов необходимо:

- во вкладке «Полученные полномочия» нажать кнопку «Создать»;
- в открывшемся окне «Заявление на получение полномочий» выбрать организацию правообладателя;
- заполнить поле «Срок действия связи»;
- прикрепить документ-основание получения полномочий;
- нажать кнопку «Отправить».

Правообладатель, в свою очередь, может подтвердить передачу полномочий, либо отклонить заявление на передачу полномочий, либо самостоятельно выбирать организатора торгов/специализированную организацию и наделить ее полномочиями.

Вместе с тем, Организатором торгов не представлено документального подтверждения совершения необходимых действий для регистрации и получения полномочий на портале ГИС Торги.

Кроме того, Организатором торгов не представлено подтверждения тому, что действия (бездействие) Уполномоченного органа повлекли невозможность исполнения требований части 19 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях Организатора торгов – ООО «Юлмис» установлено нарушение требований части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, 22.03.2022г. Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 220322/58168106/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды спорных земельных

участков.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К.Б.Ф. на действия ООО «Юлмис» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение опубликовано в газете «Апшеронский рабочий» от 25.02.2022г. № 8 (11355) обоснованной.
2. Организатору торгов – ООО «Юлмис» предписание о совершении действий, направленных на устранение порядка проведения торгов не выдавать.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением в отношении ООО «Юлмис».

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии: