

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2163/2023

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

16 мая 2023г. г. Краснодар

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:

Председатель комиссии:

Члены Комиссии:

при участии, путем систем ВКС, представителей ООО «Белые росы» (далее – Заявитель) А.С.К. и К. О.П. по доверенности от 03.04.2023г. № 5, представителя МКУ муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» (далее - Организатор торгов) Л.Д.С. и Я.Н.Н. по доверенности от 28.04.2023г. № 154, рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000011600000000023 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000011600000000023 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

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

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 16.05.2023г. в 10:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения 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 39.1 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.

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 муниципального образования Северский район от 02.12.2022г. № 2249, Организатор торгов организовал и провел аукцион в отношении следующего земельного участка:

Лот № 1 – право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 5616 кв.м, расположенный по

адресу: Краснодарский край, Кушевский район, станица Северская, в кадастровом квартале 23:26:0103021, с кадастровым номером 23:17:0103021:371, вид разрешенного использования: магазины.

Начальный размер ежегодной арендной платы - 508 652.36 руб.

Сумма задатка 90 % от начальной цены - 457 787,15 руб.

Срок аренды: 5 лет 5 месяцев (срок аренды рассчитан согласно приказа Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.05.2020г №264/пр.

Извещение о проведении торгов опубликовано на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет www.torgi.gov.ru № 22000011600000000023 от 21.03.2023г.

Согласно извещению, заявки на участие в аукционе принимаются с 21.03.2023г. до 23:00 (МСК) 20.04.2023г. Определение участников аукциона состоится 24.04.2023г. Аукцион состоится 25.04.2023г. в 10:00 (МСК).

Согласно протоколу от 24.04.2023г., на участие в аукционе поступило 3 заявки, заявка Заявителя отклонена по причине не поступления задатка на дату рассмотрения заявок.

Согласно протоколу подведения итогов от 25.04.2023г., победителем торгов признано ООО «Альфа».

В соответствии с пояснениями Организатора торгов, договор по результатам торгов не заключен.

Согласно доводу жалобы задаток для участия в аукционе внесен на счёт ЭТП 20.04.2023г., что подтверждается соответствующим платежным поручением.

В соответствии с пунктом 1.2.2 Извещения, задаток для участия в аукционе служит обеспечением исполнения обязательства победителя аукциона по заключению договора аренды земельного участка, вносится единым платежом на расчетный счет Претендента, открытый при регистрации на электронной торговой площадке*.

*Примечание. Термины «задаток» и «обеспечения заявки», предусмотренные, соответственно, Земельным кодексом РФ и Регламентом, в понятиях настоящего Извещения имеют идентичное значение и подразумевают денежные средства Заявителя, в отношении которых Оператор производит блокировку путем уменьшения суммы денежных средств на Субсчете свободных средств Заявителя с

одновременным увеличением на такую же величину остатка средств на Субсчете заблокированных средств.

Срок внесения задатка не позднее 23:00 (МСК) 20.04.2023г.

Платежи по перечислению задатка для участия в аукционе и порядок возврата задатка осуществляются в соответствии с Регламентом.

На основании пунктов 3.1, 3.-3.2.1, 3.2.2 Извещения, для участия в аукционе в электронной форме устанавливается требование о внесении задатка.

Открытие счета, предназначенного для внесения задатка (далее – счет), осуществляется следующим образом:

При принятии Оператором электронной торговой площадки положительного решения об аккредитации Заявителя, Оператор открывает счет Заявителю на основании заявления об аккредитации, представляемого Заявителем при прохождении процедуры аккредитации на электронной торговой площадке и подписываемого его электронной подписью. Текст заявления является составной частью предоставляемых на аккредитацию документов и сведений (далее – заявки на аккредитацию);

Счет Заявителя разделяется на два субсчета – Субсчет свободных средств и Субсчет заблокированных средств;

Согласно пунктам 3.3.4, 3.3.5 Извещения, денежные средства, зачисленные на счет, учитываются на Субсчете свободных средств;

В случаях, предусмотренных Регламентом электронной площадки, Оператор осуществляет блокировку денежных средств Заявителя путем уменьшения суммы денежных средств на Субсчете свободных средств Заявителя с одновременным увеличением на такую же величину остатка средств на Субсчете заблокированных средств.

Согласно платежному поручению от 20.04.2023г. № 149, Заявителем внесены денежные средства в размере 457 787,13 руб. на счет, открытый оператором ЭТП. При этом, из представленных на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС России, не представляется возможным определить точное время осуществления платежа.

Согласно пункту 9.6 Регламента, если при подаче заявки на участие в аукционе, конкурсе, продаже посредством публичного предложения, продаже без объявления цены или аукционе (аренда и продажа земельного участка), при наличии соответствующих условий внесения задатка в Информационном сообщении о проведении аукциона,

конкурса, продажи посредством публичного предложения, продажи без объявления цены или аукциона (аренда и продажа земельного участка) Претендентом не обеспечено наличие денежных средств в размере задатка на Лицевом счёте, то задаток блокируется АС Оператора после 00:00 (по времени сервера) дня, следующего за днём подачи заявки (при наличии денежных средств на Лицевом счёте Претендента в размере задатка), если извещением не установлено иное.

В соответствии с пунктом 17.3.1 Регламента, Оператор зачисляет денежные средства на Лицевой счёт Претендента не позднее 1 (одного) часа после получения Оператором информации от расчётной организации о перечислении Претендентом соответствующих денежных средств на Счёт Оператора. Данные о поступлении денежных средств обновляются Оператором ежедневно по рабочим дням, в 10:00, 12:00, 15:30, 18:00 по времени Оператора.

В соответствии с пояснениями Оператора ЭТП, денежные средства зачислены на лицевой счет Заявителя в 10:05:46 (МСК).

Вместе с тем, выписка со счетов претендентов сформирована Организатором торгов 21.04.2023г. в 09:03 (МСК).

Согласно части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

На основании изложенного, с учетом установленной даты определения участников аукциона (24.04.2023г.), Организатором торгов не осуществлена проверка внесения задатка Заявителем на дату рассмотрения заявок.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России в действиях МКУ муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» установлено нарушение части 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

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 ООО «Белые росы» на действия МКУ муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000011600000000023 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении МКУ муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений».

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии

ение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со его вынесения.