РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/08-2017

17 февраля 2017 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

...

при участии:

представителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пензенской области: Д... – руководителя ТУ Росимущества в Пензенской области (приказ № 1303-л от 14.05.2015 г.),

рассмотрев жалобу Е... (далее – Е...) на действия Заказчика – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пензенской области (далее – ТУ Росимущества) (ул. Урицкого, д. 127, г. Пенза, 440000) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:2011001:83, площадью 1 000 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, пл. Привокзальная, 1 (Лот № 2, извещение № 231216/0210541/01),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 03 февраля 2017 года поступила жалоба Е... на действия Заказчика – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Пензенской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:2011001:83, площадью 1 000 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, пл. Привокзальная, 1 (Лот № 2, извещение № 231216/0210541/01).

Из жалобы заявителя следует, что в нарушение порядка, установленного приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды,

договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее приказ № 67), при проведении аукциона по лоту № 2 организатором торгов был нарушен установленный извещением шаг аукциона в размере 642 руб. 49 коп., что подтверждается протоколом ТУ Росимущества об итогах аукциона от 01.02.2017 г. № 2-2. Предложение, заявленное Е... составляло 2 995 502 руб. 61 коп., а последнее предложение, заявленное победителем аукциона Н... – 3 059 751 руб. 61 коп., что превышает установленный шаг аукциона в 100 раз.

Правовая позиция ТУ Росимущества изложена в письменном отзыве от 14.02.2017 г. № 01/609.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 08.02.2017 № 429-3 назначена и проведена 14 февраля 2017 года в 12 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления представитель ТУ Росимущества с доводами заявителя о нарушении требований законодательства при проведении открытого аукциона не согласился. Поддержал доводы, изложенные в вышеуказанном отзыве.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" рассмотрение дела было продлено и отложено на 17 февраля 2017 года на 16 часов 30 минут.

После отложения жалобы Е... в адрес Пензенского УФАС России было представлено дополнение к жалобе, согласно которого ТУ Росимущества при проведении торгов должно было руководствоваться положениями пункта 141 приказа № 67, предусматривающего увеличение цены лота исключительно в соответствии с шагом аукциона. Статьи 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) по мнению Заявителя не содержат положения о возможности увеличения цены лота кратно «шагу аукциона».

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

23.12.2016 г. ТУ Росимущества в сети Интернет в соответствии с распоряжениями ТУ Росимущества в Пензенской от 14.10.2016 № 248-р и от 09.11.2016 № 286-р на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:4005007:41 (лот№ 1), 58:29:2011001:83 (лот №2).

Дата и время начала приема заявок: 26.12.2016 10:00.

Дата и время окончания приема заявок: 26.01.2017 16:00.

Дата и время проведения аукциона: 31.01.2017 в 09:30.

По лоту № 2 начальная цена в валюте лота составляла 21 416 руб. 04 коп.

По лоту № 2 шаг аукциона - 642 руб. 49 коп.

Ежемесячная начальная цена 1 кв. м. в валюте лота: 1, 78 руб.

Размер задатка в валюте лота: 21 416, 4 руб.

Из протокола об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды по лоту № 2 от 01.02.2017 № 2-2 следует, что на участие в аукционе подано 5 заявок, по результатам рассмотрения которых решением комиссии победителем аукциона по лоту № 2 признан Н... (адрес: г. Пенза, ул. Антонова, д. 14, кв. 62).

В соответствии с указанным протоколом предпоследнее предложение о цене предмета аукциона сделал участник № 2 – Е...

Победителем аукциона по лоту № 1 в соответствии с протоколом от 01.02.2017 № 2-1 признано ООО «Группа Компаний «Цесис» (адрес: г. Пенза, ул. Чаадаева, д. 62).

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ ("О защите конкуренции" (далее – ФЗ о конкуренции, Закон № 135-ФЗ) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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.

При рассмотрении жалоб на действия заказчиков при закупке товаров, работ, услуг в соответствии со статьей 18.1 Закона N 135-ФЗ антимонопольный орган оценивает соответствие процедуры такой закупки требованиям действующего законодательства, в том числе, Закона о закупках и положения о закупке заказчика.

На основании вышеизложенного, жалоба Е... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Проанализировав документы, позицию заявителя, изложенную в жалобе, и организатора закупки, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к следующим выводам.

Положения приказа № 67 применяются при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении

государственного или муниципального имущества, указанного в части 1 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции". Указанный в части 1 названной статьи порядок заключения договоров согласно части 2 данной статьи не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, законодательством РФ о недрах, законодательством РФ о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Согласно пункту 3 статьи 3 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В настоящее время правоотношения по подготовке и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, урегулированы нормами статьи 39.11 ЗК РФ, а порядок его проведения - статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В своей жалобе Заявитель указал на то, что организатор аукциона №231216/0210541/01 не утвердил отдельным документом порядок проведения аукциона и не опубликовал его на сайте торгов.

Вместе с тем, действующее законодательство, в том числе, ЗК РФ, не возлагает на организатора аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязанности утверждать отдельным документом порядок проведения аукциона и опубликовывать его на сайте торгов совместно с извещением о проведении торгов.

Согласно пояснениям представителя ТУ Росимущества в Пензенской области при организации, проведении конкурса, а также установлении шага аукциона Управление руководствовалось положениями ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно части 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает «шаг аукциона» в пределах 3% начальной цены предмета аукциона.

В части 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

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 (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

На основании пункта 4 части 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Лот № 2 представляет собой аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 58:29:2011001:83, общая площадь 1000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания со складскими помещениями, адрес (местоположение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, пл.

Привокзальная, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка для строительства административного здания со складскими помещениями сроком на 5 лет (далее - Аукцион).

Начальная цена предмета Аукциона в размере ежегодной арендной платы, определенной в размере 1,5 (полутора) процентов от кадастровой стоимости Участка – 21 416,40 рублей.

Шаг аукциона установлен в размере 3 % от начальной цены предмета Аукциона, что составляет 642 рублей 49 копеек.

Согласно пункту 4 статьи 447 ГК РФ выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, данное положение также отражено в извещении о проведении аукциона. В процессе проведения торгов последним участником, назвавшим наиболее высокую цену был участник № 1 – Ногин С.В. (цена 3 059 751,61 рублей, шаг 4729). Данный участник признан победителем аукциона. Предпоследнее предложение сделал участник № 2 (цена 2 995 502, 61 рублей, шаг № 4629) – Е...

Из вышеуказанного следует, что в нарушении установленного в извещении о проведении аукциона в соответствии с требованиями части 18 статьи 39.11 ЗК РФ шага аукциона в размере 642 рубля 49 копеек, ТУ Росимуществом в Пензенской области победителем аукциона признан Н... (цена 3 059 751,61 рублей, шаг 4729), предложение которого превышает предложение участника Е... (цена 2 995 502, 61 рублей, шаг № 4629) на 64 249 руб., то есть во сто раз.

Превышение организатором шага аукциона в сто раз противоречит положениям извещения о проведении аукциона, а также требованиям части 18 статьи 39.11 ЗК РФ об установлении шага аукциона в размере 3 % от начальной цены предмета Аукциона.

Таким образом, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором аукциона требований порядка проведения торгов, установленных действующим земельным законодательством.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Е... обоснованной.
2. Признать организатора торгов ТУ Росимущества при проведении открытого

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:2011001:83, площадью 1 000 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, пл. Привокзальная, 1 по Лоту № 2, (извещение № 231216/0210541/01) нарушившим часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать Заказчику – ТУ Росимущества предписание о прекращении нарушения установленного законодательством порядка проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:2011001:83, площадью 1 000 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, пл. Привокзальная, 1 по Лоту № 2 (извещение № 231216/0210541/01).

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