РЕШЕНИЕ по делу № 07/192-19

по результатам рассмотрения жалобы М*** (вх. № 1409/10 от 27.09.2019) на действия Организатора аукциона - Администрацию Белинского сельского поселения Ленинского района Республики Крым

Резолютивная часть объявлена 16.10.2019

Решение в полном объеме изготовлено 17.10.2019

г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России - К***;

члены комиссии: Д*** - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, К*** – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу (вх. № 1409/10 от 27.09.2019) М*** (далее – Заявитель) на действия Организатора аукциона - Администрация Белинского сельского поселения Ленинского района Республики Крым (далее – Организатор аукциона. Администрация) при проведении торгов на право заключения договора аренды на земельный участок, кадастровый номер <...> :07:060401:466, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, общей площадью 9000 кв. м., расположенный(ые) по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, срок действия договора аренды (в годах) – 5, целевое назначение – земли населенных пунктов, туристическое обслуживание, находящегося в муниципальной собственности (извещение на сайте torgi.gov.ru №130819/34404459/01),

в отсутствие Заявителя – поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие лица (вх. № 6593 от 07.10.2019),

в отсутствие представителя Организатора аукциона – поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя (вх. № 6811ов от 15.10.2019).

В соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Крымское УФАС России 27.09.2019 поступила жалоба М*** (вх. №1409/10) на действия Организатора аукциона - Администрация Белинского сельского поселения Ленинского района Республики Крым при проведении торгов на право заключения договора аренды на земельный участок, кадастровый номер <...> :07:060401:466, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, общей площадью 9000 кв. м., расположенный(ые) по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, срок действия договора аренды (в годах) – 5, целевое назначение – земли населенных пунктов, туристическое обслуживание, находящегося в муниципальной собственности (извещение на сайте torgi.gov.ru №130819/34404459/01).

Согласно доводу жалобы, заявка Заявителя была неправомерно отклонена по причине не предоставления копии ИНН и отсутствия согласия супруги.

При рассмотрении 08.10.2019 данной жалобы в связи с необходимостью получения полной информации для рассмотрения жалобы по существу, Комиссией антимонопольного органа был сделан перерыв до 11:00 часов 16.10.2019 о чем были уведомлены стороны дела.

В ходе рассмотрения довода жалобы при изучении представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатор торгов - ООО «Экспертно – оценочная компания «Приоритет» (далее – ООО ЭОК «Приоритет», Исполнитель) 15.08.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовало извещение о проведении аукциона на право владения и пользования на условиях договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :07:060401:466, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, общей площадью 9000 кв.м. (извещение - № 130819/34404459/01).

Извещение о проведении аукциона на право владения и пользования на условиях договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:07:060401:466 утверждена директором ООО ЭОК «Приоритет» и согласована Председателем Белинского сельского совета – Главой Администрации Белинского сельского поселения Ленинского района Республики Крым.

Дата начала приема заявок: 19.08.2019 с 10:00 час. Дата окончания подачи заявок: 20.09.2019 в 18:00 час. Дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона): 23.09.2019 года в 15:00 час. в сети интернет по адресу – <https://freetrade.expertf>. Дата и время проведения аукциона: 24.09.2019 в 15:00 час.

Предмет торгов по Лоту № 1: право владения и пользования на условиях договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :07:060401:466, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, общей площадью 9000 кв.м. Целевое назначение: туристическое обслуживание.

Основанием для проведения торгов являлось постановление Белинского сельского поселения Ленинского района Республики Крым № 174/1 от 29.05.2019 года. Срок действия договора аренды: 5 лет.

Между Администрацией и ООО ЭОК «Приоритет» 13.08.2019 был заключен договор № 1 на организацию и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в электронной форме (далее – Договор).

Согласно п. 1.1 Договора предметом аукциона является земельный участок с разрешенным использованием туристическое обслуживание. Начальная стартовая цена годовой арендной платы 280000,00 рублей. Минимальный размер каждого шага на аукционе составляет 14000,00 рублей. Срок действия договора аренды 5 (пять) лет.

В разделе 2 Договора определены обязанности исполнителя. Согласно раздела 2 Договора Исполнитель обязуется провести работу по подготовке и организации торгов, обеспечить и провести заявочную кампанию, создать равные конкурентные условия, выдвигать единые требования к участникам торгов, направлять приглашения претендентам на участие в торгах, осуществлять сбор, регистрацию и хранение заявок и предложений претендентов торгов, проводить работу по регистрации отзыва заявок и предложений, своевременно информировать претендентов торгов в случае принятия решения о продлении сроков представления заявок, направлять претендентам уведомление о присвоении им статуса участника торгов и приглашение на участие в торгах, обеспечивать гласность, не допускать оглашения конфиденциальных сведений, провести торги в электронной форме на электронной торговой площадке «Фритрейд» в сети интернет, представить акт приема – сдачи выполненных работ Заказчику.

Раздел 5 содержит информацию об ответственности сторон по договору. Согласно п. 5.3 договора претензии со стороны третьих лиц по результатам и процедуре проведения торгов по имуществу, указанному в п. 1.1 Договора и относящихся к компетенции Исполнителя, адресуются последнему и относятся на его счет.

Согласно положениям п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 данной статьи. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно протоколу № 1 рассмотрения заявок на участие в торгах от 23.09.2019 для участия в аукционе было подано 3 (три) заявки, в том числе заявка Заявителя. Заявитель был не допущен к участию в аукционе по причине отклонения заявки на основании не предоставления сведений (копии) ИНН и отсутствия согласия супруги.

Согласно письменным пояснениям (вх. № 6596), поступившими 07.10.2019 от ООО ЭОК «Приоритет», требования о предоставлении свидетельства ИНН и нотариального согласия супруги являются законными, что следует из следующего: согласно п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение о торгах должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене. Требование о

предоставлении сведений (копии свидетельства об ИНН) содержатся в п. 5 ст. 66 Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе).

15.10.2019 (вх. № 6809/09) в адрес Крымского УФАС России поступили дополнительные пояснения по жалобе от Администрации Белинского сельского поселения Ленинского района Республики Крым. В дополнительных пояснениях Администрация указывает, что требование сведений об ИНН обусловлено тем, что предоставление в аренду земельных участков регулируется в том числе Законом о контрактной системе, которым установлено требование ИНН. Также по мнению Администрации порядок предоставления заявки на сайте <https://freetrade.expert> содержит сведения о необходимости указания сведений об ИНН или приложить копию свидетельства ИНН. Администрация считает, что требование об указании ИНН заявителя необходимо для возврата задатка, так как при отсутствии данных сведений невозможно вернуть задаток.

Действия положений Закона о контрактной системе не распространяются на вышеуказанные торги.

Частью 1 ст. 39.12 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень документов предоставляемых заявителями для участия в аукционе:

- 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.

Согласно ч. 3 ст. 39.12 Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в п. 1 и 1.1 ст. 39.12. 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.

В ходе исследования довода Заявителя Комиссией Крымского УФАС России было проанализировано опубликованное на официальном сайте извещение о проведении аукциона на право владения и пользования на условиях договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :07:060401:466, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, общей площадью 9000 кв.м.

Согласно извещению заявка, поданная заявителем, являющимся физическим лицом, подписывается им самим, либо его представителем, действующим на основании доверенности, удостоверенной в установленном законом порядке.

Заявка, поданная заявителем, являющимся юридическим лицом, подписывается представителем юридического лица, уполномоченным на представление интересов данного юридического лица его учредительными документами, либо представителем юридического лица, действующим на основании доверенности, удостоверенной в установленном законом порядке, а также скрепляется печатью данного юридического лица.

К заявке на участие в аукционе прилагаются: 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.

Задаток должен поступить на р/с организатора торгов не позднее дня окончания приема заявок. На торги допускаются лица, оплатившие задаток на реквизиты ООО «Экспертно-оценочная компания «Приоритет»:

Получатель: ООО «Экспертно-оценочная компания «Приоритет», ОГРН: 1136181001582, ИНН/КПП 6102058522/610201001, р/с №40702810926070000405 в Филиал «Ростовский» ОАО «Альфа-Банк» к/с 30101810500000000207, БИК 046015207. Назначение платежа: «Оплата задатка для участия в аукционе на право владения и пользования на условиях договора аренды земельного участка с кадастровым номером ___ площадью ___ кв.м., местоположение: ___, извещение №___, № лота ___ без НДС».

В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона. Основания для не допуска заявок претендентов на участие в аукционе в извещении не установлено.

Исходя из указанного Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что заявка Заявителя была неправомерно отклонена по причине не предоставления копии ИНН и отсутствия согласия супруги, в связи с тем, что требование предоставления указанных документов не установлено в извещении, а также не соответствует нормам ЗК РФ.

Вместе с тем, согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

При рассмотрении жалобы Заявителя Комиссией Крымского УФАС России при анализе размещенного на сайте извещения о проведении аукциона Комиссией Крымского УФАС России установлено, что «Шаг аукциона» составляет 5 (пять) процентов от начальной минимальной цены лота.

Согласно ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ Организатор аукциона устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах 3 (трех) процентов начальной цены предмета аукциона.

Таким образом в извещении допущено нарушение ч. 18 с. 39.11 ЗК РФ.

Также, Комиссией Крымского УФАС России установлен факт нарушения ч. 20 ст. 39.12 ЗК РФ в части заключения договора аренды земельного участка ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте. Протокол об итогах аукциона опубликован на официальном сайте 25.09.2019 в 10:01 час. Договор заключен с победителем торгов 26.09.2019, то есть на следующий день после публикации протокола на официальном сайте.

Кроме того, при анализе заключенного договора Комиссией Крымского УФАС России установлено, что согласно п. 2. Договора аренды срок аренды земельного участка установлен на 10 (десять) лет до 25.09.2029 года.

Таким образом договор противоречит постановлению Администрации № 174/1 от 29.05.2019 года в части несоответствия срока действия договора аренды.

Возможность выдачи предписания Комиссией Крымского УФАС России не рассматривалась по причине получения сведений (вх. № 6810ов от 15.10.2019) о заключении договора аренды земельного участка от 26.09.2019.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Крымского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу М*** (вх. № 1409/10 от 27.09.2019) на действия Организатора аукциона - Администрация Белинского сельского поселения Ленинского района Республики Крым при проведении торгов на право заключения договора аренды на земельный участок, кадастровый номер <...> :07:060401:466, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, общей площадью 9000 кв. м., расположенный(ые) по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Ленинский район, с. Нижнезаморское, ул. Тенистая, 1, срок действия договора аренды (в годах) – 5, целевое назначение – земли населенных пунктов, туристическое обслуживание, находящегося в муниципальной собственности (извещение на сайте forgi.gov.ru №130819/34404459/01), обоснованной.

2. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного

производства.

3.Снять ограничение, наложенное уведомлениями исх. № 07/1723 от 01.10.2019 и №07/1830 от 08.10.2019.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.