

РЕШЕНИЕ

по уведомлениям №№ 1347/04, 1348/04

30.07.2018г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобы ИП <...>, <...> на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Право-Торг», допущенные при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

в присутствии представителя организатора торгов – <...>;

в присутствии представителей ТУ Росимущества в Ростовской области – <...>;

в присутствии представителя <...>;

в отсутствие иных, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 23.07.2018 (вх. №№ 10629, 10585) поступили жалобы Заявителей на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Право-Торг», допущенные при проведении на электронной торговой площадке www.ug-t-s.ru аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, р-н Железнодорожный, территория бывшего аэродрома ДОСААФ; кадастровый номер земельного участка: 61:44:0000000:172131, извещение № 140618/19975130/02, лот № 3 на сайте www.torgi.gov.ru (далее – Торги).

25.07.2018 (вх. № 10768) от Заявителя 2 поступили дополнения к жалобе.

Заявители указывают на следующее:

1. Организатором торгов неверно определен порядок возврата задатка;
2. Организатором торгов не в полном объеме размещена документация о торгах;
3. Организатор торгов не обеспечил опубликование извещения в печатном издании;

4. Извещение и аукционная документация, размещенные на официальном сайте торгов, не содержат всех сведений, предусмотренных п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Заявитель 2 также указывает, что его заявка была неправомерно отклонена организатором торгов, протокол об определении участников торгов не содержит причин отказа Заявителю 2 в допуске к участию в торгах.

24.07.2018 Ростовским УФАС России вынесены уведомления о поступлении жалоб Заявителей. Рассмотрение жалоб назначено на 30.07.2018.

Организатор торгов представил истребуемые документы и письменные пояснения, согласно которым полагает, что порядок организации и проведения Торгов нарушен не был.

ТУ Росимущества в Ростовской области представило информацию о том, что договор аренды земельного участка не заключен.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

14.06.2018 Организатором торгов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении Торгов, согласно которому: начальная цена: 81 733,17 руб.; дата и время окончания приема заявок – 15.07.2018 10:00; дата и время проведения аукциона – 20.07.2018 12:00; размер задатка – 20 % от начальной цены лота; шаг аукциона – 2 452 руб.

Согласно Протоколу об определении участников торгов Организатору торгов поступили заявки от следующих участников:

1. <...> (дата подачи заявки: 13.07.2018) – заявка отклонена (Заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленным настоящим Порядком);
2. <...> (дата подачи заявки: 09.07.2018) – заявка допущена;
3. <...> (дата подачи заявки: 10.07.2018) – заявка допущена.

Согласно Протоколу о результатах проведения открытых торгов от 20.07.2018 победителем аукциона признана <...> с ценовым предложением в размере 81 733,17 руб. Договор с победителем торгов не заключен.

1. Согласно п. 8 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с ч. 11 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Извещением установлен следующий порядок возврата задатка: задаток возвращается заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе. Задаток, внесенный победителем, не заключившим в установленном порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращается.

Приложенный к извещению проект договора задатка носит информационный характер, содержит реквизиты для внесения задатка, является примерной

формой договора задатка, не имеет силы обязательного документа, необходимого для предоставления в составе заявки и отклонения такой заявки, поскольку перечень необходимых документов, прилагаемых к заявке закреплен в ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, задаток может быть внесен претендентом без заключения договора задатка.

Таким образом, нормы ЗК РФ не содержат требований о размещении договора о задатке.

Комиссией не установлено нарушений со стороны организатора торгов при установлении порядка возврата задатка.

Доводы Заявителей в данной части являются необоснованными.

2. Довод Заявителей о неразмещении организатором торгов Распоряжения ТУ Росимущества по РО от 25.05.2018 № 987-р несостоятелен поскольку нормы ЗК РФ не содержат требования о размещении данных актов в составе аукционной документации.

Кроме того, ЗК РФ не содержит требования о размещении в составе аукционной документации договора специализированной организации с уполномоченным органом.

Данный договор представлен в материалы настоящего дела.

3. Согласно ч. 3 ст. 39.13 ЗК РФ в случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

Поскольку аукцион проводился в электронной форме, то довод Заявителей о нарушении организатором торгов порядка опубликования извещения о проведении торгов не обоснован.

4. Согласно п. 4 ч. 21 ст. 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).

Во исполнение данной нормы к извещению о проведении торгов организатором торгов прикреплены следующие документы:

- письмо АО «Ростовводоканал» от 22.03.2018 № 726, характеризующее технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал»;

- письмо АО «Донэнерго» от 23.03.2018 № 888 о технологическом присоединении, порядке получения технических условий для будущего собственника энергопринимающих устройств;
- технические условия ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 21.03.2018 № 00-61-8688;
- выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 61:44:0000000:172131;
- выписка из Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 в отношении земельного участка.

Извещение также содержало следующую информацию: максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства ОКС : Для зоны ОЖ-2/2: в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утверждёнными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87: процент застройки не ограничено, отступ застройки от границы, разделяющей смежные участки максимальный не ограничено, минимальный 1 м, этажность максимальная и минимальная не ограничено, за исключением земельных участков, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны объектов культурного наследия, безопасности воздушного движения; технические условия подключения: ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 21.03.2018, № 00-61-8688: максимальная нагрузка (часовой расход газа) 15 м³ /ч. Срок действия технических условий 3 года. Размер платы за подключение определяется на основании утвержденных в установленном порядке тарифов на подключение. АО «Донэнерго» от 23.03.2018 №888: по состоянию на 15.03.2018 оба питающих центра в настоящее время закрыты для технологического присоединения дополнительных мощностей. Технические условия к иным сетям ИТО победитель аукциона получает самостоятельно.

Таким образом, организатором торгов опубликовано извещение о проведении торгов с приложением всех документов и раскрытием всей необходимой информации, предусмотренной ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, организатор торгов публикуя сведения о торгах действовал в полном соответствии с техническим заданием и той информацией, что предоставил ему заказчик - ТУ Росимущества в Ростовской области.

Довод Заявителей в данной части является необоснованным.

5. Согласно ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (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 соответствии с размещенным извещением о проведении торгов в составе аукционной документации приложен образец заявки на участие в торгах, согласованный организатором торгов с заказчиком – ТУ Росимущества в Ростовской области.

Согласно ч. 8 ст. 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.

В ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что в составе заявки Заявителем 2 не представлена сама заявка, по установленной в извещении форме. При этом, заявки иных участников торгов содержали все необходимые документы, в том числе и заявку на участие в торгах.

Таким образом, Организатор торгов, отклоняя заявку Заявителя 2, действовал правомерно, в соответствии с требованиями ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ.

Довод Заявителя 2 в данной части является необоснованным.

6. Согласно ч.9 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Как указывалось ранее, причиной отклонения заявки Заявителя 2 явился факт непредставления необходимых для участия в аукционе документов, а именно заявки по установленной в извещении о проведении аукциона форме.

В протоколе об определении участников торгов организатором торгов указана следующая информация относительно недопуска заявки Заявителя 2: заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленных настоящим Порядком.

При этом, такого основания для отклонения заявки как несоответствие требованиям, установленным Порядком, ЗК РФ не содержит.

Таким образом, в нарушение ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ протокол об определении участников торгов не содержал причин отказа в допуске к участию в аукционе.

Довод Заявителя 2 в данной части является обоснованным.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

Выявленные нарушения не повлияли на результат определения победителя Торгов, поскольку заявки иных участников соответствовали требованиям ЗК РФ. В этой связи, Комиссия Ростовского УФАС России не выдает предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП <...> от 23.07.2018 (вх. № 10629) необоснованной.
2. Признать жалобу <...> от 23.07.2018 (вх. № 10585) обоснованной.
3. Признать организатора торгов – ООО «Право-Торг» (ИНН 6164112480) нарушившим ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ.
4. Предписание организатору торгов не отдавать.
5. Рассмотреть вопрос о привлечении организатора Торгов к административной ответственности, предусмотренной ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.