

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1- 571/2022

Резолютивная часть решения оглашена 24 августа 2022

г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 25 августа 2022

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – заместителя руководителя управления, начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

Б<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

С<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

от заявителя – главы <...> – не явился, ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие;

от организатора торгов – администрации Ельцовского района Алтайского края (ИНН 2240001026, ОГРН 1022202914656) – <...> (по доверенности) посредством видеоконференции,

рассмотрев жалобу главы <...> (вх. № 227899 от 05.08.2022) на действия организатора торгов – администрации Ельцовского района Алтайского края при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 22:10:010013:309 извещение № 140722/11582118/01, в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба главы <...> (вх. № 227899 от 05.08.2022) на действия организатора торгов – администрации Ельцовского района Алтайского края при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 22:10:010013:309 извещение № 140722/11582118/01.

Из содержания жалобы следует, что 12.07.2022 администрацией Ельцовского района Алтайского края подведены итоги аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 22:10:010013:309 извещение № 140722/11582118/01 лот № 4. По мнению подателя жалобы, организатором торгов было нарушено действующее законодательство, а именно: в извещении о проведении торгов не указан порядок возврата задатка участникам аукциона,

банковские реквизиты счета для перечисления задатка; организатором торгов не представлена полная информация о предмете торгов: границы земельного участка с кадастровым номером 22:10:010013:309 совпадает с границами другого земельного участка – 22:10010013:6 с другим разрешенным использованием (сенокосение); в аукционную документацию не включено описание земельных участков (в частности, состояние плодородного слоя почвы); организатором торгов дан не полный ответ на разъяснения по оспариваемому лоту.

16.08.2022 на основании ч. 14¹ ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрение жалобы главы <...> было отложено до 24.08.2022.

24.08.2022 от заявителя поступили письменные дополнения, согласно которым, заявитель указывает на нарушение организатором торгов п. 106 Порядка 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 (утв. приказом ФАС России № 67 от 10.02.2020, далее – Приказ № 67) при отмене торгов по лоту № 2; п. 114 Приказа № 67 в части установления требований к аукционной документации; в протоколе рассмотрения заявок от 11.07.2022 отсутствует подпись одного из членов комиссии – <...>; в протоколе рассмотрения заявок от 11.07.2022 и итоговом протоколе от 12.07.2022 победителем торгов по лоту № 4 признан ИП <...>, тогда как договор аренды заключен с <...>

<...> просит признать жалобу обоснованной, привлечь виновных лиц к административной ответственности.

Представитель организатора торгов пояснила, что организатором торгов принято решение об отмене аукциона по лоту № 2, решение об отмене размещено организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru в соответствующем разделе. Информация о реквизитах счета также размещена в соответствующем разделе извещения, порядок возврата прописан в Земельном Кодексе Российской Федерации. Администрацией Ельцовского района Алтайского края главе <...> даны соответствующие разъяснения согласно его запросу. Земельный участок с кадастровым номером 22:10010013:6 никому не предоставлялся, в настоящее время администрация обратилась Росреестр по Алтайскому краю с заявлением о снятии земельного участка с государственного кадастрового учета. При составлении протоколов специалистом администрации Ельцовского района допущена опечатка в части указания отчества победителя, победителем признан <...>

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

06.07.2022 на официальном сайте www.torgi.gov.ru администрацией Ельцовского района Алтайского края размещено извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков извещение № 070622/11582118/01 по 7 лотам.

04.07.2022 распоряжением администрации Ельцовского района Алтайского края № 102-р принято решение об отмене открытого аукциона по лоту № 2 – кадастровый номер: 22:10:0500006:470. Указанное решение об отмене аукциона по лоту № 2 размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru в соответствующем разделе извещения № 070622/11582118/01 – 14.07.2022.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснила, что аукцион по лоту № 2 был отменен в связи с тем, что земельный участок снят с кадастрового учета.

Согласно п. 1 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

При этом, Комиссией УФАС установлено, что организатором торгов нарушен трехдневный срок размещения извещения об отмене аукциона по лоту № 2 (п. 24 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

На заседании Комиссии представитель администрации Ельцовского района Алтайского края пояснила, что в связи с отменой аукциона по лоту № 2 остальные лоты были выделены в отдельное извещение № 140722/11582118/01 при этом никаких изменений относительно существенных условий в документацию об аукционе не вносилось.

Комиссия УФАС изучив документацию об аукционе не установила, что организатором торгов в документацию по оспариваемому лоту вносились существенные изменения, в связи с чем основания для продления срока подачи заявок отсутствуют.

Пунктом 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, среди прочего,

- 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) (пп. 4);

- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка (пп. 8).

Комиссией УФАС установлено, что размер задатка, реквизиты счета для перечисления задатка размещены организатором торгов, тогда как, порядок возврата задатка извещением о проведении аукциона не содержит.

Таким образом, организатором торгов, в части неразмещения в извещении порядка возврата задатка нарушен пп. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Описание земельных участков, в частности, состояние плодородного слоя почвы в извещении о проведении аукциона действующим законодательством не предусмотрено.

Таким образом, в части отсутствия в извещении сведений о банковских реквизитах счета для перечисления задатка, описания земельных участков доводы заявителя признаны Комиссией УФАС необоснованными.

На заседании Комиссии УФАС установлено, что границы земельного участка с кадастровым номером 22:10:010013:309 (предмет лота № 4) совпадают с границами другого земельного участка – 22:10:010013:6. При этом, установлено, что земельный участок в пользование не передавался, право пользования земельным участком на дату проведения оспариваемых торгов не зарегистрировано.

Обязанность по размещению указанной информации в извещении о проведении аукциона Земельным кодексом Российской Федерации не установлена.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснила, что администрация Ельцовского района Алтайского края обратилась в Росреестр по Алтайскому краю с заявлением о снятии земельного участка с государственного кадастрового учета.

Относительно довода жалобы о том, что организатором торгов не даны разъяснения документации Комиссией УФАС установлено следующее.

22.06.2022 до окончания срока подачи заявок <...> обратился в администрацию Ельцовского района с заявлением о предоставлении информации по аукциону извещение № 070622/11582118/01 по земельным участкам с кадастровыми номерами 22:10:010013:309, 22:10:010012:140, 22:10:010012:139. В заявлении <...> просил: предоставить возможность ознакомления с документами, на основании которых установлена начальная максимальная цена; разъяснить причины увеличения срока аренды с 7 до 35 лет; предоставить возможность ознакомиться с заявлением о предоставлении земельных участков; разъяснить порядок ознакомления с земельными участками; изменить в проекте договора аренды условие об уплате арендной платы; включить в аукционную документацию описание земельных участков (состояние плодородного слоя).

Администрация Ельцовского района Алтайского края направила в адрес <...> пусть не полный, но соответствующий ответ.

Комиссия приходит к выводу, что довод заявителя не находит своего подтверждения в связи с тем, что разъяснения организатором торгов направлены заявителю, **при этом земельным законодательством не определен порядок представления разъяснений аукционной документации.** Таким образом, в рассматриваемых действиях организатора торгов нарушения порядка дачи разъяснений не усматриваются.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснила, что <...> на момент изготовления протокола отсутствовала, в связи с чем, не могла подписать протокол. При составлении протоколов специалистом администрации Ельцовского района допущена опечатка в части указания отчества победителя, победителем признан <...>

Требования к содержанию, подписанию протоколов, составленных в ходе проведения аукциона регламентированы п. 9 и п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. В рассматриваемой ситуации нарушение п. 9 и п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации не установлено.

В дополнении к жалобе, поступившей в УФАС по Алтайскому краю 24.08.2022, заявитель ссылается на нарушение администрацией Приказа № 67.

Комиссия УФАС отмечает, что Приказ № 67 принят во исполнение статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, согласно части 2 которой указанный порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Проведение аукциона по продаже права заключения договора аренды земельных участков регламентировано статьями 39.11 - 39.13 ЗК РФ, в связи с чем, положения Приказа N 67, к рассматриваемым отношениям неприменимы.

В соответствии с п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

В свою очередь, обжалование положений документации после окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников закупки, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

В связи с тем, что <...> заявку на участие в оспариваемых торгах не подавал, учитывая, что все заинтересованные лица имели возможность участвовать в обжалуемых торгах в равных условиях, допущенные организатором торгов нарушения земельного законодательства не повлекли ограничения конкуренции при проведении данных торгов, в связи с чем основания для выдачи администрации Ельцовского района Алтайского края предписания отсутствуют.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу<...>. – обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для рассмотрения вопроса о привлечении к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

Решение Комиссии может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.