

РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-2653/2023

2 октября 2023 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Мерзляков В.А., заместитель руководителя управления,
члены Комиссии: Чайкун И.А., начальник отдела контроля закупок, Галимов В.Д.,
специалист-эксперт отдела контроля органов власти (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу ООО Лесная компания «Сибирь» (вх. 18807-ЭП/23 от 20.09.2023) на действия организатора торгов – Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации г. Лесосибирска, при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка находящегося по адресу Красноярский край, (далее – аукцион),

при участии представителей: от заявителя - Кузнецовой О.И. (доверенность б/н от 12.09.2023), от организатора торгов - Свиридовой А.Н. (доверенность № 113 от 26.09.2023), Зимкиной А.И. (доверенность № 112 от 26.09.2023),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 20.09.2023 поступила жалоба ООО Лесная компания «Сибирь» на действия организатора торгов, аукционной комиссии, выразившиеся в необоснованном отклонении одного из участников аукциона.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов, направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы переносилось с 15:00 27.09.2023 на 15:00 02.10.2023.

Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводу жалобы аукционная комиссия необоснованно отклонила заявку заявителя на участие в аукционе, по причине не предоставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, поскольку, по мнению заявителя, все необходимые документы заявителем были представлены.

Кроме того, согласно дополнительному доводу жалобы в аукционной документации отсутствует полная информация (сведения) о лоте, а именно отсутствует информация об обременении в виде права собственности ООО Лесная компания «Сибирь» на сооружения электроэнергетики – наружные сети электроснабжения, что нарушает требования к равноправному участию претендентов в аукционе.

Вместе с тем при рассмотрении жалобы Комиссией, заявитель в устной форме озвучил дополнительный довод о том, что заявки остальных участников аукциона должны были быть отклонены аукционной комиссией организатора торгов, поскольку остальные участники аукциона, по мнению заявителя, не предоставили документы, подтверждающие внесение задатка.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, согласно которым заявка заявителя была отклонена обоснованно, в соответствии с требованиями аукционной документации и законодательством Российской Федерации, поскольку, заявитель не представил в составе заявки документы подтверждающие внесение задатка.

Также организатор торгов представил возражения на дополнительный довод жалобы, согласно которым вся необходимая информация о лоте была указан в аукционной документации.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, а также документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемый аукцион проводится в соответствии с требованиями Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также аукционной документации.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ жалобы на торги, проводимые в соответствии с ЗК РФ, рассматриваются в порядке, установленной статьей 18.1 указанного закона.

При рассмотрении первого довода жалобы Комиссия установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе участники 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.

Согласно пункту 1 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ, заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений.

На основании пункта 10.2 протокола № U21000013110000000049-1 от 19.09.2023 по результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме заявка ООО Лесная компания «Сибирь» была отклонена на основании пункта 1 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

При изучении заявки заявителя, представленной организатором торгов, Комиссия приходит к следующим выводам.

В составе заявки заявителя действительно не представлены какие-либо документы, подтверждающие внесения задатка.

Требования ЗК РФ, регулирующие порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются императивными нормами и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах.

Положениями ЗК РФ не предусмотрена возможность изменения перечня документов, необходимого для участия в торгах.

Тем самым, соблюдение положений статьи 39.12, 39.13 ЗК РФ и положений документации о проведении торгов, является обязательными для участника торгов.

Доказательств, подтверждающих невозможность представления в составе заявки на участие в аукционе документа, подтверждающего внесение задатка на участие в аукционе (платёжного поручения, выписки по счету и т.д.), заявителем не представлено.

Кроме того, организатором торгов были представлены заявки всех 15 участников рассматриваемого аукциона. В заявках двенадцати участников аукциона были представлены платёжные поручения о перечислении средств в качестве гарантийного обеспечения по соглашению, из которых в последующем

оператором электронной торговой площадки при поступлении их заявок на участие по лоту №2 были удержаны средства для обеспечения внесения задатка, необходимые для участия в рассматриваемом аукционе.

Таким образом, предоставление документа, подтверждающего внесение задатка является реальным и исполнимым требованием. Не предоставление документов, предусмотренных ЗК РФ и извещением о проведении аукциона, является безусловным основанием для отклонения заявки участника аукциона.

Поскольку заявителем не исполнены обязательные требования ЗК РФ к содержанию заявки на участие в аукционе, путем непредставления в составе заявки на участие в аукционе документов, подтверждающих внесение задатка для участия в аукционе, в действиях аукционной комиссии, выразившихся в отказе в допуске заявителя к участию в аукционе не усматривается нарушений действующего законодательства, в связи, с чем довод заявителя о неправомерном отказе в допуске к участию в аукционе, является необоснованным.

По второму доводу жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу 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 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).

В разделе извещения «предмет аукциона» отражены все установленные ограничения прав на земельный участок (в соответствии с Водным кодексом РФ, СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03, пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 № 222).

Кроме того, аукционная документация, размещенная организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> также содержит градостроительный план земельного участка №24-2-09-0-00-2023-3431 (далее – градостроительный план), который является неотъемлемой частью аукционной документации.

Согласно градостроительному плану: «Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов «1» единиц (ы)».

Из раздела 3.1 градостроительного плана следует, что на земельном участке имеются объекты капитального строительства, сооружение, протяженностью 119 метров, инвентаризационный или кадастровый номер: 24:52:0010512:2081,

наружные сети электроснабжения 10 Кв.

В пункте 10.1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ установлено, что линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Исходя из вышеуказанного, объект, находящийся на оспариваемом земельном участке, является линейным объектом.

Кроме того, согласно подпункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 56 ЗК РФ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных, иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

В силу части 3 статьи 39.36 ЗК РФ, виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в пунктах 1 - 2 и 3.1 настоящей статьи), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Из пункта 1 статьи 39.23 ЗК РФ, соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях, размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка.

Согласно пункту 5 Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (далее – Постановление), в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, входят линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

Таким образом, Комиссия, приходит к выводу, что в аукционной документации информация о нахождении дополнительного объекта на земельном участке была размещена и доступна для потенциальных участников аукциона, а находящийся в частной собственности объект (сооружение) с кадастровым номером 24:52:0010512:2081 (сооружение электроэнергетики) – наружные сети электроснабжения 10 Кв, относящиеся к линейным объектам, в силу статьи 39.23 ЗК РФ, а также в силу пункта 5 Постановления, допускается к размещению на земельном участке без установления сервитута.

Третий довод заявителя об отклонении заявок остальных участников аукциона признан Комиссией Красноярского УФАС России несостоятельным на основании нижеследующего.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы подтверждающие внесение задатка. При этом, законодательством Российской Федерации не установлен вид документа, который будет являться подтверждением внесения задатка для участие в аукционе.

Исходя из представленных организатором торгов пятнадцати заявок участников аукциона, в заявках двенадцати участников аукциона были представлены платежные поручения о перечислении средств в качестве гарантийного обеспечения по соглашению, из которых в последующем оператором электронной торговой площадки при поступлении их заявок на участие по лоту №2 были удержаны средства для обеспечения внесения задатка, необходимые для участия в рассматриваемом аукционе.

Соответственно, у аукционной комиссии не было оснований для отклонения заявок указанных двенадцати участников, поскольку из представлены документы, подтверждающие внесение средств, из которых в последующем удерживается задаток, при этом остальные три участника аукциона в составе своих заявок не представили каких-либо документов, подтверждающих внесение задатка для участия в аукционе, что послужило законным основанием для их отклонения.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО Лесная компания «Сибирь» на действия организатора торгов – Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации г. Лесосибирска, при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка находящегося по адресу Красноярский край, г.о. город Лесосибирск, г Лесосибирск, ул. Южный промышленный узел с кадастровым номером 24:52:0010512:1067, лот № 2 (извещение № 21000013110000000049) необоснованной.

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