РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-512/2020

Резолютивная часть объявлена 01.06.2020 г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 04.06.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

- А. – руководитель Калининградского УФАС России

Члены Комиссии:

- И. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

- заявителя ООО Специализированный застройщик «ТВН-СТРОЙ»: Е. (по доверенности);

- организатора торгов – администрации Пионерского городского округа: С. (представитель по доверенности), Е. (представитель по доверенности);

- заинтересованного лица – ООО «Структура»: (генеральный директор), И. (по доверенности),

рассмотрев жалобу (вх. № 3233 от 22.05.2020) ООО Специализированный застройщик «ТВН-СТРОЙ» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Пионерского городского округа (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 2880 кв.м., с кадастровым номером 39:19:010309:835, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Октябрьская, для среднеэтажной жилой застройки (извещение № 170420/11026932/01) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 22.05.2020 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

30.04.2020 Заявителем подана заявка на участие в Аукционе, 14.05.2020 Заявителем получено уведомление о допуске и признании его участником Аукциона, а также месте и времени его проведения.

Заявитель указывает, что в нарушение пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов до настоящего момента на официальном сайте не размещен протокол рассмотрения заявок на участие в Аукционе.

На официальном сайте размещен только протокол о результатах Аукциона, который в соответствии с нормами действующего законодательства размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

В связи с вышеуказанным Заявитель полагает, что Аукцион был проведен с нарушением норм действующего законодательства.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Срок и место подачи заявок и документов на участие в Аукционе установлен в рабочие дни и в рабочее время с 08 часов 17 апреля 2020 года до 17 часов 13 мая 2020 года (время Калининградское) по адресу: г. Пионерский Калининградской области, ул.Флотская 2, каб. 37.

Дата определения участников Аукциона установлена 14 мая 2020 г. в 11 час. 00 мин. в кабинете № 18, г. Пионерский, ул. Флотская, 2.

Согласно протоколу заседания комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков либо аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков от 14.05.2020 допущены к участию в аукционе, и признаны участниками данного аукциона следующие заявители, подавшие заявки на участие в аукционе:

1. ООО;

2.<...>;

3. ООО.

В соответствии с частью 10 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола.

14.05.2020 администрацией Пионерского городского округа в адрес ООО , <...>, ООО направлены уведомления на бумажных носителях и в электронном виде, по средствам телефонной связи о признании их участниками аукциона.

Администрацией Пионерского городского округа были приняты исчерпывающие меры по уведомлению заявителей о решении комиссии по признанию их участниками Аукциона.

Однако, в нарушении пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте www.torgi.gov.ru не размещен.

Заинтересованным лицом даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

ООО «Структура» как лицо, подавшее заявку на участие в Аукционе возражает против удовлетворения жалобы Заявителя по следующим мотивам.

В обоснование жалобы Заявитель ссылается на не размещение Организатором торгов протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, что является нарушением пункта 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, как следует из жалобы, Заявитель был уведомлен Организатором торгов о допуске к участию в Аукционе и признании его участником Аукциона. Заявитель, наряду с остальными участниками, обеспечил явку своих представителей, принимал участие в Аукционе, делал предложения по предмету Аукциона, что следует из протокола заседания комиссии от 18.05.2020 по проведению аукционов по продаже земельных участков либо аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.

В этой связи, по мнению Заинтересованного лица, какого-либо необоснованного недопущение Заявителя к участию в публичных торгах или нарушений проведения публичных торгов, устраняющих конкуренцию и повлиявших, в частности на формирование стоимости реализуемого имущества, на определение победителя торгов, на информационную открытость торгов, на допуск, лиц потенциально желавших принять участие в Аукционе, Организатором торгов допущено не было.

Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

17.04.2020 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 170420/11026932/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 2880 кв.м., с кадастровым номером 39:19:010309:835, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Октябрьская, для среднеэтажной жилой застройки.

Начальная цена договора аренды: 2 157 000 (два миллиона сто пятьдесят семь тысяч) рублей.

Шаг аукциона: 64 710 (шестьдесят четыре тысячи семьсот десять) рублей (3 % от начальной цены).

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно пункту 1 статьи 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 пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

В силу пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, следующие сведения:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

- о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Согласно извещению о проведении Аукциона основанием для проведения Аукциона является постановление администрации Пионерского городского округа от 08.04.2020 № 214 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Октябрьская, для среднеэтажной жилой застройки».

Извещением о проведении Аукциона определены срок и место подачи заявок и документов на участие в Аукционе: *«В рабочие дни и в рабочее время с 08 часов 17 апреля 2020 года до 17 часов 13 мая 2020 года (время Калининградское) по адресу: г. Пионерский Калининградской области, ул. Флотская 2, каб. 37».*

В соответствии с извещением о проведении Аукциона: *«дата определения*

участников аукциона – 14 мая 2020 г. в 11 час. 00 мин. в кабинете № 18, г. Пионерский, ул. Флотская, 2».

Место, дата, время и порядок проведения аукциона: *«Аукцион будет проводится по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Флотская, д. 2, кабинет 51 18 мая 2020 года в 12 час. 00 мин (время Калининградское). Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора аренды, указанной в настоящем извещении, на «шаг аукциона». Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним».*

В соответствии с пунктом 9 статьи 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.

Согласно пункту 10 статьи 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

В силу пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (пункт 16 статьи 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно протоколу заседания комиссии по проведению аукциона по продаже земельных участков либо аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков от 14.05.2020 на участие в Аукционе поступило 3 заявки: ООО , <...>, ООО .

Указанные заявки аукционной комиссией Организатора торгов признаны соответствующими требованиям Аукционной документации.

Рассмотрев заявки претендентов на участие в Аукционе на соответствие требованиям, установленным Аукционной документацией, и соответствие претендентов требованиям, установленным действующим законодательством РФ

аукционная комиссия Организатора торгов приняла решение допустить к участию в Аукционе и признать участниками Аукциона всех претендентов - ООО , <...>, ООО.

При этом Комиссией установлено, что в нарушение пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ вышеуказанный протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 14.05.2020 не размещен Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов - torgi.gov.ru.

Вместе с тем, в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ, 14.05.2020 Организатором торгов в адрес заявителей, признанных участниками Аукциона, на адреса электронных почтовых ящиков, указанных в заявках, направлены уведомления о принятых в отношении таких претендентов решениях с указанием даты, времени и месте проведения аукциона.

Из протокола заседания комиссии по проведению аукциона по продаже земельных участков либо аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков от 18.05.2020 следует следующее:

«На 12 ч. 00 мин. 18.05.2020 для участия в аукционе зарегистрировались следующие участники аукциона:

1. ООО в лице генерального директора (карточка №1).

2. ООО в лице представителей по доверенности от 15.05.2020 №4/2020 и по доверенности от 29.04.2020 №3/2020 (карточка №2);

3. <...> (карточка №3).

Последнее предложение о предмете аукциона предложено участником с карточкой № 1 ООО , в лице генерального директора , предложенная цена размера арендной платы по договору в год 4227720 (четыре миллиона двести двадцать семь тысяч семьсот двадцать) руб.

Предпоследнее предложение о предмете аукциона предложено участником с карточкой № 2 ООО , в лице представителей по доверенности от 15.05.2020 №4/2020 и по доверенности от 29.04.2020 №3/2020, предложенная цена размера арендной платы по договору в год 4163010 (четыре миллиона сто шестьдесят три тысячи десять) руб.

Решение комиссии: По итогам аукциона последнее наибольшее предложение о цене предмета аукциона сделано участником аукциона с карточкой № 1 000 в лице генерального директора и составило 4227720 (четыре миллиона двести двадцать семь тысяч семьсот двадцать) руб.

ООО признано победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 2880 кв.м., с кадастровым номером 39:19:010309:835, из земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул. Октябрьская, для среднеэтажной жилой застройки.

Размер ежегодной платы по договору аренды составляет: 4227720 (четыре миллиона

двести двадцать семь тысяч семьсот двадцать) руб.».

Таким образом, из вышеизложенного следует, что, несмотря на нарушение Организатором торгов пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ, в части неразмещения на официальном сайте torgi.gov.ru, протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 14.05.2020, все заявители, признанные участниками Аукциона, в том числе их представители, зарегистрировались и приняли непосредственное участие в проведении Аукциона, то есть реализовали свое право на участие в Аукционе.

При этом Заявителем подано предпоследнее предложение о предмете Аукциона, предложенная им цена размера арендной платы по договору в год составила – 4 163 010, 00 руб.

Следовательно, неразмещение Организатором торгов на официальном сайте torgi.gov.ru протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 14.05.2020 не повлияло на результаты рассматриваемых торгов, таким образом, основания для выдачи предписания об устранении допущенных нарушений отсутствуют.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос Председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Специализированный застройщик «ТВН-СТРОЙ» обоснованной.

2. Признать организатора торгов – администрацию Пионерского городского округа нарушившим пункт 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание об устранении допущенного нарушения не выдавать.

Председатель Комиссии: А.
И.

А.
Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.