

ООО «Меркурий»

Государственное бюджетное
учреждение Ленинградской
области «Фонд имущества
Ленинградской области»

Администрация
муниципального образования
«Свердловское городское
поселение» Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области

АО «АГЗ РТ»

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

по делу № 047/01/18.1-1166/2021

07 июня 2021 года
Петербург

Санкт-

Комиссия Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее –
Комиссия) на основании Приказа о создании Комиссии, в составе:

в присутствии на заседании Комиссии от 27.05.2021 представителей сторон
по доверенностям:

от Организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»:

от Заявителя – ООО «Меркурий»:

в отсутствие представителей Уполномоченного органа – администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, уведомленного о дате и времени заседания Комиссии надлежащим образом,

в присутствии на заседании Комиссии от 07.06.2021 представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»:

от Заявителя – ООО «Меркурий»:

в отсутствие представителей Уполномоченного органа – администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, уведомленного о дате и времени заседания Комиссии надлежащим образом,

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Меркурий» на действия Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба ООО «Меркурий» (далее – Заявитель) (вх. № 5543 от 18.05.2021) на действия Организатора торгов (Специализированной организации, действующей на основании договора с Уполномоченным органом) – Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области» (далее – ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО», Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не

разграничена, кадастровым номером 47:07:0602024:32, площадью 8864 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) блокированной застройки, состоящего из автономных жилых блоков, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п.им. Свердлова, микрорайон 2, уч.29 (изв. № 160421/27739767/01 от 16.04.2021, лот №1).

По мнению Заявителя, изложенному в жалобе, рассматриваемые торги проводятся Организатором торгов с нарушениями Закона о защите конкуренции, «Земельного кодекса Российской Федерации» № 136-ФЗ от 25.10.2001 (далее – Земельный кодекс РФ).

Уведомлением № 03/01-349 от 21.05.2021 жалоба ООО «Меркурий» принята к рассмотрению.

ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО» представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором Организатор торгов считает жалобу ООО «Меркурий» необоснованной.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав правовую позицию представителя Организатора торгов, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия пришла к следующим выводам.

16.04.2021 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 160421/27739767/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровым номером 47:07:0602024:32, площадью 8864 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) блокированной застройки, состоящего из автономных жилых блоков, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п.им. Свердлова, микрорайон 2, уч.29.

В жалобе Заявителем указано на то, что Организатором торгов допущены существенные нарушения действующего законодательства, как в части подготовки аукционной документации и извещения о проведении торгов, так и при процедуре проведения данных торгов.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителя Комиссией установлена необходимость получения дополнительных объяснений, в связи с чем сторонам направлено уведомление № 03/01-375 от 01.06.2021.

В первом, четвертом, седьмом и двенадцатом доводах жалобы Заявителя указано на ненадлежащее содержание Инструкции, применение которой претендентами на участие в торгах затрудняет заполнение заявки на участие в аукционе, а также на запутанность положений установленной Организатором торгов Инструкции.

В ходе заседания Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что Инструкцией однозначно определен порядок предоставления требуемой информации по каждому пункту, а также установлено в каких случаях, в какой форме, в какой графе и строке, а также какую информацию необходимо представить участнику.

Вместе с тем, согласно содержанию жалобы, ООО «Меркурий» указывает на факт невозможности заполнения заявки из-за ненадлежащей Инструкции, однако подтверждений своей позиции Заявителем не приведено.

В ходе заседания Комиссии Заявителем также не представлено доказательств несоответствия установленных Организатором торгов положений документации, в том числе, Инструкции или формы заявки, требованиям действующего законодательства.

Ознакомившись с документацией, выслушав правовые позиции представителей сторон, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части указанных доводов жалобы Заявителя.

Во втором доводе жалобы Заявителем указано на то, что в аукционной документации и извещении о проведении торгов отсутствует информация о том, в рамках какого федерального закона осуществляется процедура, что не позволяет непрофессиональным участникам определить какими нормами права необходимо руководствоваться.

Представитель Организатора торгов пояснил, что законодательством не предусмотрена необходимость реализации каких-либо мероприятий, направленных на повышение квалификации в сфере проведения торгов.

Кроме того, Комиссией установлено, что действующим законодательством не предусмотрена обязанность Организатора торгов разъяснять положения федеральных законов в ходе проведения процедуры, на основании чего Комиссия приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы Заявителя.

Согласно третьему доводу жалобы, Заявитель обжалует положения Инструкции в части необходимости указания при заполнении заявки сведений о данных ФИО родителей и степени родства, однако в инструкции

отсутствуют разъяснения о порядке заполнения заявки в случае отсутствия родителей или наличия лишь одного родителя.

Представитель Организатора торгов пояснил, что Инструкция по заполнению заявки содержит следующие положения:

«В строке № 28 графы № 2 заявителю необходимо представить сведения тип № 8 о фамилии, имени, отчестве (при наличии) родителя с указанием типа родства».

«При указании сведений в графе № 2 строки № 28 заявителю следует учитывать значение № 3 условия № 1».

«Под значением № 3 условия № 1 понимается необходимость указания сведений о заявителе, являющимся индивидуальным предпринимателем».

По мнению представителя Организатора торгов, с учетом установленной организационно-правовой формы заявителя – общество с ограниченной ответственностью «Меркурий» Заявитель злоупотребил своим правом на обжалование действий Организатора торгов, поскольку требуемые к указанию в составе заявки сведения о родителях предусмотрены к заполнению заявителями, являющимися индивидуальными предпринимателями.

Более того, представитель Организатора торгов пояснил, что указание сведений о родителях является отражением признаков определения группы лиц, установленных статьей 9 Закона о защите конкуренции, а в случае невозможности указания заявителем сведений по рассматриваемому значению, Организатором торгов не требуется указания соответствующей информации в составе заявки.

В ходе заседания Комиссии Заявителем не представлено доказательств того, что установленное Организатором торгов положение Инструкции затрагивает права и законные интересы ООО «Меркурий» или иным образом повлияло на возможность Заявителя заполнить заявку на участие в торгах.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части третьего довода жалобы Заявителя.

В восьмом доводе жалобы Заявитель указывает на нарушение порядка возврата задатка заявителю, не заключившему в установленном Земельным кодексом РФ порядке договора аренды земельного участка.

Комиссией установлено, что Организатором торгов в аукционной документации установлено:

«Заявителям, перечислившим задаток для участия в аукционе, денежные средства возвращаются в следующем порядке:

в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона;

заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе;

лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;

всем заявителям и участникам аукциона в течение трех дней со дня принятия Организатором аукциона решения об отказе в проведении аукциона.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, не заключившими в установленном порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения договора, не возвращаются».

При этом представитель Организатора торгов пояснил, что при составлении аукционной документации руководствовался пунктом 21 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, согласно которому задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Ознакомившись с документацией, выслушав правовые позиции представителей сторон, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов в части восьмого довода жалобы Заявителя.

Согласно девятому доводу жалобы, Заявитель указывает, что указание назначения платежа, содержащегося в установленных реквизитах для электронной площадки не позволяет идентифицировать за какой именно аукцион вносится задаток, что, по мнению Заявителя, свидетельствует о неправомерном удержании Организатором торгов денежных средств.

Комиссией установлено, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи

39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок в том числе документы, подтверждающие внесение задатка.

Представитель Организатора торгов пояснил, что извещением о проведении аукциона установлен размер задатка, порядок его внесения и возврата, что соответствует требованиям земельного законодательства.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Представитель Организатора торгов пояснил, что при заполнении заявки на участие в торгах заявитель самостоятельно определяет процедуру, по которой им принимается решение о подаче такой заявки и осуществляет перечисление задатка посредством функционала электронной площадки, на которой проводится процедура торгов. Заявитель при этом руководствуется требованиями подпункта 4 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, вследствие чего у Организатора торгов отсутствует необходимость в определении за какой именно электронный аукцион поступил конкретный задаток.

На основании вышеизложенного, Комиссией в действиях Организатора торгов не выявлено нарушений в части девятого довода жалобы Заявителя.

В десятом доводе жалобы Заявитель указывает на отсутствие указания в составе извещения и аукционной документации сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Комиссией установлено, что Организатором торгов в Приложении № 1 к извещению (далее – Технические условия) определено:

«12. Размер платы за подключение (технологическое присоединение) устанавливается Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области и включает в себя создание сетей, обеспечивающих пропускную способность запрашиваемой нагрузки по ресурсу, создание резерва мощности по производству ресурса в запрашиваемом объеме.

13. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства, в том числе канализационных сетей, к централизованной системе водоотведения осуществляется на основании заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, составленного в соответствии с типовым договором о подключении, утвержденным Правительством РФ от 29.07.2013 г. №645.

14. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 18 месяцев с даты заключения договора о подключении.

В соответствии с п. 16 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» Постановления Правительства РФ от 13.02.2006г. №83 обязательства по обеспечению подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения прекращаются в случае, если в течение 1 года с даты получения данных технических условий Заказчик не подтвердит необходимую ему подключаемую нагрузку и не обратится с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

Представитель Организатора торгов пояснил, что в соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в составе извещения указываются сведения о плате за технологическое присоединение, а конкретные условия подключения к инженерным сетям могут быть определены исключительно после заключения договора аренды с учетом нужд и потребностей участника, с которым будет заключен договор аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона.

Согласно одиннадцатому доводу жалобы, Заявитель указывает на неправомерность установления Организатором торгов времени окончания приема заявок, поскольку согласно требованиям извещения:

Дата опубликования извещения о проведении торгов: 16.04.2021 (15:55).

Дата и время окончания приема заявок: 13.05.2021 (16:00).

Начало аукциона: 17.05.2021 года в 12:00 (МСК) на электронной площадке.

По мнению Заявителя, указание Организатором торгов не полного рабочего времени с момента опубликования извещения до момента окончания приема заявок ограничивает круг потенциальных участников аукциона.

Представитель Организатора торгов пояснил, что при установлении срока приема заявок Организатор торгов руководствовался в том числе требованиями пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которыми 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В ходе заседания Комиссии Заявителем не представлено доказательств несоответствия установленных Организатором торгов положений документации требованиям действующего законодательства, а также доказательств факта ограничения количества потенциальных участников торгов.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях Организатора торгов признаков нарушений порядка проведения рассматриваемой процедуры аукциона.

Ознакомившись с доводами жалобы Заявителя, выслушав пояснения Организатора торгов, изучив материалы дела, Комиссия приходит к выводу о наличии нарушений в действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства в части второго и третьего довода жалобы Заявителя, в силу отсутствия в составе извещения необходимой в соответствии с требованиями законодательства информации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Меркурий» на действия Организатора торгов (Специализированной организации, действующей на основании договора с Уполномоченным органом) – ГБУ ЛО «Фонд имущества ЛО» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, кадастровым номером 47:07:0602024:32, площадью 8864 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) блокированной застройки, состоящего из автономных жилых блоков, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г.п.им. Свердлова, микрорайон 2, уч.29 (изв. № 160421/27739767/01 от 16.04.2021, лот №1) – необоснованной.