

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 010/01/18.1-257/2022

28 апреля 2022 года
Петрозаводск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия (далее – Комиссия Карельского УФАС России) в составе:

директор Карельского УФАС России, председатель Комиссии;

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО КБ «ЮлМа» на действия комиссии уполномоченного органа – МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010126:160, площадью 6 300 кв.м, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, в районе улицы Промышленная (извещение №010322/0112274/01),

принимая участие в режиме видеоконференцсвязи: представителей заявителя – П и Ш (после перерыва), представителей уполномоченного органа – Я и И, полномочия представителей подтверждены,

УСТАНОВИЛА:

на официальном сайте www.forgi.gov.ru размещено извещение от 13.02.2022 № 010322/0112274/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010126:160, площадью 6 300 кв.м, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, в районе улицы Промышленная.

на основании проведения аукциона: распоряжение администрации Сортавальского городского поселения № 49-О от 03.02.2022.

организатор аукциона: Муниципальное образование «Сортавальское

одское поселение».

уполномоченный орган: Муниципальное учреждение «Архитектура и градостроительство города Сортавала».

Срок проведения: в соответствии со ст.39.12 Земельного кодекса РФ.

Дата и время проведения аукциона: 04.04.2022 в 11:00.

Место проведения аукциона: Республика Карелия, город Сортавала, ул. Давыдова, д.1 каб.21 (МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала»).

Начальная цена в валюте лота: 182 867 руб. 00 коп.

Шаг аукциона: 1 829 руб. 00 коп.

Согласно протоколу о результатах торгов по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010126:160 от 04.04.2022 на участие в аукционе поступило 6 заявок, все заявители признаны участниками аукциона. Победителем аукциона признано ООО «Ладожские фьорды» (участник №3) с предложенной ценой за предмет аукциона – 3 070 858 руб. в год. Предпоследнее предложение о цене за предмет аукциона - 3 069 029 руб. в год заявлено ООО КБ «Юлма» (участник №4).

В своей жалобе заявитель указывает, что последней названной аукционистом ценой за предмет аукциона являлось 3 069 029 руб. в год. В случае продолжения аукциона после указанной суммы представитель Общества в обязательном порядке стал бы делать следующие «шаги аукциона». Просит признать жалобу обоснованной, выдать предписание о повторном проведении аукциона.

Уполномоченный орган представил свои пояснения по жалобе, считает ее необоснованной. Указывает, что последний «шаг аукциона» был сделан ООО «Ладожские фьорды», размер предложенной арендной платы составил 3 070 858 руб. в год. Предпоследнее предложение о цене аукциона в размере 3 069 029 руб. было заявлено ООО КБ «Юлма». Данный факт подтверждается аудиозаписью, которая велась при проведении аукциона.

Исследовав пояснения представителей уполномоченного органа, заявителя, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского АС России пришла к следующим выводам.

Срок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступать уполномоченный орган или специализированная организация,

иствующая на основании договора с уполномоченным органом.

порядком распоряжения администрации Сортавальского поселения от 03.02.2022 №49-О на основании распоряжения администрации Сортавальского поселения от 0.2015 №650-О принято решение о проведении настоящего аукциона.

илу распоряжения администрации Сортавальского поселения от 15.10.2015 50-О «О передаче полномочий по подготовке, организации и проведению аукционов» МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала» номочено на проведение работ по подготовке, организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории Сортавальского городского поселения.

асно пункту 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.

асно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона должны содержаться в извещении о проведении аукциона.

им образом, установление порядка проведения аукциона является обязанностью организатора аукциона.

В соответствии с пунктом 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. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, о первом и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Как следует из содержания протокола о результатах торгов от 04.04.2022 победителем аукциона признано ООО «Ладожские фьорды» с предложенной ценой аренды за предмет торгов 3 070 858 руб. в год. Предпоследнее предложение о цене аренды за предмет торгов в размере 3 069 029 руб. сделано ООО КБ «Юлма».

В подтверждение необоснованности доводов заявителя уполномоченным органом представлена в материалы дела аудиозапись проведения аукциона. Также уполномоченным органом по запросу Комиссии Карельского УФАС России представлена копия журнала хода торгов.

Согласно представленным доказательствам, в процессе торгов участниками сделано 1580 шагов повышения начальной цены аукциона. На 30-м шаге аукциона по предложению одного из участников аукциона аукционной комиссией было принято решение заявлять каждое предложение о цене торгов через 5 шагов, возражений от иных участников торгов не поступило. В период с 1-го шага по 1580 шаг (до завершения аукциона) торги шли между участниками аукциона №4. Предпоследнее предложение о цене аренды за предмет торгов в размере 3 061 713 руб. (шаг 1575) предложено ООО КБ «Юлма». Последнее предложение о цене аренды за предмет торгов в размере 3 070 858 руб. (шаг 1580) предложено ООО «Ладожские фьорды».

Таким образом, установлено, что после предложенной ООО «Ладожские фьорды» цены за предмет торгов в размере 3 070 858 руб. в год, предложений о цене в соответствии со следующим шагом аукциона от иных участников торгов не поступало. Следовательно, доводы жалобы ООО КБ «Юлма» признаются необоснованными.

При этом Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

Предпоследнее заявленное ООО КБ «Юлма» предложение о цене составило 3 061 713 руб., вместо указанных в протоколе 3 069 029 руб., следовательно, в протоколе о результатах торгов от 04.04.2022 содержится недостоверная информация в данной части. В действиях комиссии МУ «Архитектура и строительство города Сортавала» установлено нарушение подпункта 3 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Также, указание в извещении на порядок проведения торгов является обязанностью организатора торгов. Оглашение порядка проведения торгов аукционистом не может подменять законодательно установленные обязанности организатора торгов размещать такие сведения непосредственно в извещении о проведении торгов.

Кроме того, возможность повышения участниками цены как на «шаг аукциона», так и на сумму, кратную «шагу аукциона», должна быть предусмотрена в порядке проведения аукциона. В случае отсутствия такой возможности в порядке проведения аукциона, а в настоящем случае в виду отсутствия порядка аукциона, организатору торгов необходимо

оводствоваться «шагом» повышения размера начальной цены аукциона, ановленному в извещении о проведении торгов.

Отсутствие четко определенного порядка проведения аукциона, еденного до сведения всех его участников, приводит к нарушению прав стников, а также к невозможности установления соответствия действий ционной комиссии и участников аукциона порядку проведения аукциона, в зи с его не указанием в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о ведении аукциона также должно содержать сведения о возможности ключения (технологического присоединения) объектов капитального оительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением ей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с ювным видом разрешенного использования земельного участка не ьдусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно извещению, технические условия подключения объекта к сетям енерно-технического обеспечения размещены в разделе документы.

В разделе документы сайта www.torgi.gov.ru размещены следующие файлы: вка на участие в аукционе, распоряжение от 03.02.2022 №49-о, проект оворара аренды, извещение о проведении торгов, согласие на обработку ьсональных данных и градостроительный план земельного участка. Иных ьлов, как в разделе документы, так и в иных разделах, извещение не содержит.

Согласно градостроительному плану земельного участка, информация о нических условиях подключения (технологического присоединения) объектов итального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения, еделенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной ьраструктуры поселения, городского округа, отсутствует.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных оном, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Таким образом, в действиях МУ «Архитектура и градостроительство города ьтавала» установлено нарушение пункта 18 и подпунктов 3 и 4 пункта 21 статьи 1 ЗК РФ.

Учитывая установленные нарушения порядка организации и проведения гов, Комиссией Карельского УФАС России принято решение о выдаче ьдписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите куренции.

оводствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия ьельского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО КБ «ЮлМа» на действия комиссии уполномоченного органа – МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010126:160, площадью 6 300 кв.м, заложенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, в районе улицы Зымышленная (извещение №010322/0112274/01) необоснованной.

Признать в действиях комиссии уполномоченного органа – МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала» нарушение подпункта 3 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Признать в действиях уполномоченного органа – МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала» нарушение пункта 18 и подпунктов 3 и 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Наказать уполномоченному органу – МУ «Архитектура и градостроительство города Сортавала» предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

Передать материалы дела должностному лицу Карельского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Этот документ может быть обжалован в Арбитражном суде Республики Карелия в течение трех месяцев со дня его вынесения

Председатель Комиссии

Члены Комиссии
