

РЕШЕНИЕ

«14» января 2021 года г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

<...>

при участии посредством видеоконференцсвязи до объявленного перерыва: представителя уполномоченного органа - Городской Управы города Калуги <...> (паспорт <...> доверенность), представителя организатора аукциона - БСУ «Фонд имущества Калужской области» <...> (доверенность, паспорт),

при участии посредством видеоконференцсвязи после объявленного перерыва: представителя уполномоченного органа - Городской Управы города Калуги <...> (паспорт <...> доверенность), представителя организатора аукциона - БСУ «Фонд имущества Калужской области» <...> (доверенность, паспорт <...> представителей заявителя - генерального директора ООО «Гарантстрой» <...> (паспорт <...> <...> (доверенность, паспорт <...> представителя победителя - ООО «ПРОМСТРОЙМОНТАЖ» <...> (доверенность паспорт),

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу №040/10/18.1-1533/2020 ООО «Гарантстрой» на действия организатора аукциона - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях строительства из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, социальное обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, магазины, здравоохранение, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, бытовое обслуживание, общественное питание, коммунальное обслуживание, деловое управление, гостиничное обслуживание, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), улично-дорожная сеть, благоустройство территории, хранение автотранспорта, земельные участки общего назначения, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, с кадастровым номером 40:26:000409:289, площадью 60 408 кв. м, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Московская (номер извещения №171120/1904414/05, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

1. 28.12.2020г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба ООО «Гарантстрой» на действия организатора аукциона - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях

строительства из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, социальное обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, магазины, здравоохранение, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, бытовое обслуживание, общественное питание, коммунальное обслуживание, деловое управление, гостиничное обслуживание, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), улично-дорожная сеть, благоустройство территории, хранение автотранспорта, земельные участки общего назначения, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, с кадастровым номером 40:26:000409:289, площадью 60 408 кв. м, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Калуга, ул. Московская (номер извещения №171120/1904414/05, лот №1).

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела №040/10/18.1-1533/2020, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

17.11.2020г. (с последующими изменениями от 26.11.2020г.) на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение №171120/1904414/05 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (далее-Аукцион).

Место, дата и время начала приема заявок на участие в аукционе: 20 ноября 2020 г. в 08:00 по адресу: г. Калуга, пл. Старый Торг, д. 5, к.1.

Место, дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе: 18 декабря 2020г. в 13:00 по адресу: г. Калуга, пл. Старый Торг, д. 5, к.1.

Дата, время и место рассмотрения заявок на участие в аукционе: 23 декабря 2020 г. в 14:10 по месту проведения аукциона.

Начальная цена предмета аукциона (первый арендный платеж): 7 819 000 руб.

Размер ежегодной арендной платы: см. приложение № 5 к аукционной документации.

Шаг аукциона: 234 570 руб.

Размер задатка для участия в аукционе (100% от начальной цены предмета аукциона): 7 819 000 руб.

Дата, время и место проведения аукциона: 24 декабря 2020 г. в 10:00 по московскому времени по адресу: г. Калуга, пл. Старый Торг, д. 5, аукционный зал. Порядок проведения аукциона определен в аукционной документации.

Согласно Протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 23.12.2020г., на участие в Аукционе поступило 2 заявки: ООО «ПРОМСТРОЙМОНТАЖ» и ООО «Гарантстрой»

В соответствии с Протоколом №2 об итогах проведения аукциона от 24.12.2020г., победителем признано ООО «ПРОМСТРОЙМОНТАЖ» с предложенным размером первого арендного платежа в сумме 33 152 560,00 рублей.

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции») антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года №223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

3. Согласно доводу жалобы заявителя, организатором аукциона проведена процедура подготовки и проведения аукциона с нарушением требований действующего законодательства в части установления запрета на пользование мобильными телефонами.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Частью 11 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, установлено, что Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Организатором аукциона являлась специализированная организация - БСУ «Фонд имущества Калужской области» на основании Договора от 09.01.2020г.

Согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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").

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и **порядке проведения аукциона**.

Согласно пункту 5 извещения №171120/1904414/05 порядок проведения аукциона определен в аукционной документации.

Разделом III Аукционной документации на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории (далее Аукционная документация) установлен следующий порядок проведения Аукциона:

1. Аукцион проводится в указанном в извещении о проведении аукциона месте, в соответствующие день и час.

2. Проведение аукциона осуществляется в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начальной цены предмета аукциона, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки (участник может пользоваться только одной карточкой во время проведения процедуры аукциона), которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены предмета аукциона и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор в соответствии с этой ценой предмета аукциона.

Определение участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления цены осуществляется на усмотрение аукциониста. После того как аукционист определит участника, который первым поднял карточку после объявления цены, все участники обязаны опустить карточки;

г) каждую последующую цену предмета аукциона аукционист назначает путем увеличения текущей цены на "шаг аукциона". После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с "шагом аукциона".

В случае заявления цены предмета аукциона, кратной "шагу аукциона", эта цена заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения;

д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор в соответствии с названной аукционистом ценой предмета аукциона, аукционист повторяет эту цену 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены предмета аукциона ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже предмета аукциона, называет цену предмета аукциона и номер карточки победителя аукциона, а также иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Если последнее и предшествующее (-щие) предложение (-я) о цене предмета аукциона исходили от одного и того же участника, предпоследним предложением о цене предмета аукциона признается предложение иного участника, поднявшего карточку, предшествующее предложению (-ям) победителя о цене предмета аукциона.

Иных требований к порядку проведения аукциона Организатором аукциона в Аукционной документации не установлено.

Изучив представленную Организатором аукциона видеозапись проведения Аукциона, Комиссия Калужского УФАС России установила, что аукционистом при оглашении порядка проведения Аукциона также было указано на запрет участникам аукциона вести переговоры и использовать мобильные устройства.

Вместе с тем, Раздел III Аукционной документации не содержит вышеуказанного запрета.

Таким образом, Организатором аукциона, в нарушение требований, установленных частями 18 и 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в Аукционной документации были определены не все условия порядка проведения аукциона, что привело к нарушению прав участников данного аукциона.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором аукциона - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при организации и проведении Аукциона частей 18, 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ. Довод жалобы признается обоснованным.

4. Доводы Заявителя о несоблюдении организатором аукциона времени начала Аукциона, указанному в документации и Извещении, а также неверном объявлении предмета Аукциона не находят своего подтверждения и опровергаются представленной организатором аукциона видеозаписью проведения Аукциона.

По результатам рассмотрения жалобы ООО «Гарантстрой», руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Гарантстрой» признать **обоснованной в части нарушения**, установленного в пункте 3 мотивировочной части Решения, в остальной части необоснованной;
2. Признать в действиях организатора аукциона - БСУ «Фонд имущества Калужской

области» нарушение частей 18, 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ;

3. Выдать Организатору аукциона, комиссии организатора аукциона – БСУ «Фонд имущества Калужской области» предписание об отмене всех протоколов, составленных в ходе проведения Аукциона, внесении изменений в документацию Аукциона, продлении срока подачи заявок на участие в Аукционе;

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

<...>

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