

РЕШЕНИЕ

по делу № 060/10/18.1-645/2020

Резолютивная часть решения оглашена 02 ноября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 06 ноября 2020 года

г.

Псков

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение порядка организации и проведения торгов, обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Комиссия) в составе:

Заместителя председателя Комиссии:

«...». – ВРИО руководителя Псковского УФАС;

Членов Комиссии:

«...»– начальника отдела контроля закупок, антимонопольного контроля органов власти и рекламы Псковского УФАС России;

«...»– главного государственного инспектора отдела естественных монополий и товарных рынков Псковского УФАС России;

при участии в видеоконференц-связи – «...»и председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Гдовского района – «...»

рассмотрев жалобу «...»с использованием системы ВКС на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом Гдовского района (далее – Организатор торгов) при проведении торгов (извещение на официальном интернет-сайте <http://torgi.gov.ru> №080920340140/01) Лот №1, по продаже земельного участка,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Псковской области (далее - Псковское УФАС России) поступила жалоба «...» на действия организатора торгов Комитета по управлению муниципальным имуществом Гдовского района при проведении торгов (извещение на официальном интернет-сайте <http://torgi.gov.ru> №080920340140/01) Лот №1, по продаже земельного участка.

Жалоба подана в срок, установленный частью 4 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «Закон о защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции), подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи, с чем подлежала принятию к рассмотрению Псковским УФАС России.

Информация о поступлении жалобы на действия Организатора торгов размещена на официальном сайте Псковского УФАС России <http://pskov.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы состоялось 02 ноября 2020 года в 11.00 (с учетом перерыва, объявленного 26.10.2020 года в 12.00, в связи с необходимостью получения дополнительной информации и обеспечения технической возможности участия в видеоконференцсвязи Ответчика).

Заявитель обжалует следующее действие организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом Гдовского района при проведении торгов (извещение на официальном интернет-сайте <http://torgi.gov.ru> №080920340140/01) Лот №1:

1. Аукцион должен быть в электронной форме.
2. При подведении итогов аукциона комиссия не обладала кворумом (менее 5 человек).
3. Незаконное удаление с места проведения аукциона моего представителя Поршнева Д.В..
4. Отсутствие в извещении о проведении торгов информации о категории зонирования земельного участка.

Организатор торгов доводы жалобы не признал, пояснил следующее:

Торги в форме открытого аукциона проводились в строгом соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с постановлением Администрации Гдовского района и размещенным на различных

площадках (в районной газете и сайте www.torgi.gov.ru) извещением о проведении открытого аукциона. Ссылка заявителя на ст. 39.13 ЗК РФ несостоятельна, т.к. ее содержание не обязывает проводить все аукционы в электронной форме, а п. 2 указывает на исключения в отдельных случаях при проведении таких аукционов.

Согласно п. 8, 10 Приложения 1 «Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества», утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (с изменениями и дополнениями) КУМИ Гдовского района был издан приказ о составе аукционной комиссии в количестве 5 человек. При проведении аукциона присутствовало 4 человека, т.е. 80% от состава. Согласно п. 16 указанных Правил комиссия правомочна осуществлять свои функции, если на ее заседании присутствует не менее 50% общего числа ее членов.

Заявитель в своей жалобе указывает на то, что он являлся представителем участника аукциона Дронова А.В., но должным образом оформленных документов (нотариально заверенной доверенности) до начала аукциона комиссии не представил, за что и был удален из зала.

Информация о зонировании земельных участков в Гдовском районе находится в свободном доступе в сети Интернет на сайте Комитета по государственному имуществу Псковской области и Администрации Гдовского района.

Более того, любой участник аукциона имеет право обратиться к организатору торгов с запросом информации по объекту торгов. Вопросов от Дронова А.В не поступало.

По результатам рассмотрения жалобы и позиций сторон, Комиссией Псковского УФАС России установлено следующее:

02.09.2020 года Администрацией Гдовского района Псковской области вынесено Постановление №160 о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Псковская область, Говский район городское поселение «Гдов», д.Усть. Организатором открытого аукциона определен Комитет по управлению муниципальным имуществом Гдовского района.

Извещение о проведении спорного аукциона, размещено на сайте torgi.gov.ru **09.09.2020 года** и опубликовано в газете «Гдовская Заря» 09.09.2020 года.

Лот №1 – продажа земельного участка, площадью – 9 143 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – отдых (рекреация), кадастровый номер <...> :03:0035601:172.

Начальная цена – 2 077 000 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона - 62 310 рублей.

Размер задатка – 415 500 рублей.

Согласно извещению и публикации, дата и время начала подачи заявок - 09.09.2020 09.00.

Дата и время окончания подачи заявок - 08.10.2020 17.00.

Дата и время проведения аукциона - 14.10.2020 15.00.

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 12.10.2020 года, по лоту №1 подано 2 (две) заявки: Дронов А.В и ООО «ГК и Ко».

Согласно протоколу аукциона №2 от 14.10.2020 года победителем аукциона по лоту №1 признано ООО «ГК и Ко», предложившее наиболее высокую цену за договор купли продажи – 5 753 290,00 рублей.

Комиссия считает, что доводы, изложенные в жалобе Дронова А.В., являются необоснованными в связи с нижеследующим.

1. Согласно п. 1. ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу п. 3 ст. 39.13 ЗК РФ в случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

Согласно п. 4 ст. 39.13 ЗК РФ порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

В соответствии с п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ») положения ст. 39.13 ЗК РФ применяются со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В настоящее время порядок проведения аукционов в электронной форме не установлен.

Следовательно, в настоящее время проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, предусмотренном ст. ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ. Аналогичная позиция содержится в письме Минэкономразвития России от 02.07.2015 №Д23и-3072 и подтверждена судебной практикой: постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2020 по делу №А32-28688/2019, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2020 по делу № А83-19474/2019.

Таким образом, у организатора торгов отсутствовали основания для проведения торгов в электронной форме.

2. Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Указанная статья определяет следующие случаи признания таких аукционов несостоявшимися:

принятие решения об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя по результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе (ч. 12);

по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе (ч. 14).

Иных оснований признания организатором торгов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, несостоявшимся **(в том числе, отсутствие кворума комиссии)** закон не предусматривает.

В соответствии с пунктом 14 Приказа ФАС России от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее Правила) проведение конкурсов и аукционов аукционной комиссией осуществляются рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, ведение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокола аукциона, протокола об отказе от заключения договора, протокола об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе.

Согласно пункта 16 Правил комиссия правомочна осуществлять функции, предусмотренные пунктами 13 и 14 настоящих Правил, **если на заседании комиссии присутствует не менее пятидесяти процентов общего числа ее членов.** Члены комиссии должны быть уведомлены о месте, дате и времени проведения заседания комиссии. Члены комиссии лично участвуют в заседаниях и подписывают протоколы

заседаний комиссии. Решения комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании. Каждый член комиссии имеет один голос.

Приказом Комитета по управлению муниципальным имуществом Гдовского района от 09.09.2020 года №20 создана комиссия по проведению аукциона в составе 5 (пяти) человек.

Протокол №1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 12.10.2020 года и протокол аукциона №2 от 14.10.2020 года подписан 4 –мя членами комиссии.

Исходя из вышеизложенного, довод заявителя не находит своего подтверждения.

3. Извещением о проведении торгов №080920/3401740/01 установлено, что представители участников аукциона, желающие принять участие в аукционе, и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, подавшие заявки на участие в аукционе от собственного имени, при регистрации предъявляют документ, удостоверяющий личность.

Представители участников аукциона (за исключением руководителей юридических лиц) **дополнительно предоставляют надлежаще оформленную доверенность "на участие в аукционе"**, если такая доверенность не была предоставлена заявителем в составе заявки на участие в аукционе или в составе заявки на участие в аукционе была предоставлена доверенность "на участие в аукционе" другому представителю заявителя. Доверенность должна содержать информацию о паспортных данных лица, которому выдана доверенность, и образец его подписи. В доверенности должны быть отражены полномочия данного лица путем включения в доверенность следующих сведений: "уполномочивает участвовать в аукционе (указывается наименование аукциона)".

Согласно п. 1 ст. 185 ГК РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

В соответствии с частью 1 статьи 185.1 ГК РФ доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением

случаев, предусмотренных законом.

Участие в аукционе не требует государственной регистрации прав или сделок, также федеральным законодательством не предусмотрено обязательное

предоставление нотариально заверенной доверенности для представителей участника аукциона на участие в аукционе.

Кроме того в Земельном кодексе РФ не установлено требований к доверенности представителей для участия в аукционе на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

Таким образом, довод организатора торгов о предоставлении нотариально заверенной доверенности является незаконным.

Однако данное нарушение не повлияло на результаты торгов, поскольку участник аукциона Дронов А.В. принимал участие в аукционе самостоятельно.

4. Частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлены требования к содержанию извещения о проведении аукциона, в том числе и 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Извещение о проведении торгов №080920340140/01 содержит информацию о продаже земельного участка, площадью – 9 143 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, **вид разрешенного использования – отдых (рекреация)**, кадастровый номер <...> :03:0035601:172.

Статьей 98 Земельного кодекса РФ дано понятие, что относится к землям рекреационного назначения.

А именно земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 года №540 утверждён классификатор видов разрешённого использования земельных участков, в том числе отдых (рекреация).

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя не нашел своего обоснования, поскольку содержание извещения о проведении торгов соответствует требованиям статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Псковского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Дронова А.В. необоснованной.

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

Заместитель председателя Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»