

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 2030/04

05.12.2018г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу ООО «Гарант» на неправомерные действия организатора торгов – Администрации Аксайского городского поселения (далее – Администрация), допущенные при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории,

в присутствии представителя Администрации – <...>;

в отсутствие подателя жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 22.11.2018 (вх. № 17253) поступила жалоба ООО «Гарант» на неправомерные действия организатора торгов – Администрации Аксайского городского поселения, допущенные при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, сроком на 5 лет: земельный участок, земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:02:0120110:627, общей площадью 56835 кв.м, расположенный по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, г. Аксай, ул. Бакланова, разрешенное использование: для индивидуального жилого строительства, блокированная жилая застройка, на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 041018/0050278/01, лот №1 (далее – Торги).

Заявитель указывает на нарушение организатором торгов порядка проведения аукциона.

В этой связи Ростовским УФАС России 23.11.2018 вынесено уведомление № 2030/04 о поступлении жалобы Заявителя. Рассмотрение жалобы назначено на 28.11.2018.

В ответ на данное уведомление от Организатора торгов поступили пояснения, согласно которым он признает факт нарушения порядка проведения аукциона.

28.11.2018 в связи с необходимостью получения дополнительной информации рассмотрение жалобы перенесено на 05.12.2018.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

04.10.2018 Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении Торгов, согласно которому: дата и время начала приема заявок – 05.10.2018 08:00; дата и время окончания приема заявок – 02.11.2018 10:00; дата и время проведения аукциона – 06.11.2018 16:00; начальная цена – 8 873 000 руб.; размер задатка – 8 873 000 руб.; шаг аукциона – 266 190 руб.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционных торгах от 06.11.2018 организатору торгов поступили заявки от следующих претендентов:

1. ООО «Гарант»: дата предоставления заявки на участие в аукционе – 23.10.2018; дата поступления задатка – 22.10.2018;

2. ООО «ЕРКО»: дата предоставления заявки на участие в аукционе – 31.10.2018; дата поступления задатка – 31.10.2018.

Все претенденты признаны участниками аукциона.

Согласно Протоколу открытых аукционных торгов от 06.11.2018 победителем аукциона признано ООО «ЕРКО» с окончательным ценовым предложением в размере 47 398 640 руб. Договор с победителем торгов не заключен.

1. Согласно ч. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – 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.

Извещение содержало следующий порядок проведения аукциона:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начального размера первого арендного платежа, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона.

«Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены лота и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера первого арендного платежа и каждого очередного размера первого арендного платежа в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с первым арендным платежом;

г) каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом аукциона»;

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

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

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора его аренды, называет размер первого арендного платежа и

номер билета победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Организатор торгов указывает, что при проведении аукциона специалистом, проводившим аукцион, на 101 шаге аукциона допущена техническая ошибка, повлекшая изменение цены предложения, которая составляла 32 492 000 руб.

Данная цена является некорректной, поскольку на 101 шаге аукциона согласно порядку проведения аукциона цена предложения должна составлять 35 492 000 руб.

В итоге окончательное ценовое предложение сделанное победителем аукциона ООО «ЕРКО» на 157 шаге аукциона в размере 47 398 640 руб. также является некорректным.

Представитель организатора торгов указал, что корректная цена предложения была сформирована на 100 шаге аукциона в размере 35 225 810 руб. Данное ценовое предложение сделано ООО «ЕРКО».

Задаток ООО «Гарант» возвращен, задаток ООО «ЕРКО» как победителю торгов не возвращен.

Поскольку организатором торгов при проведении аукциона нарушен порядок его проведения, а именно неверно определена цена предложения после 100 шага аукциона, им допущено нарушение ч. 18 ст. 39.11 ЗК РФ.

Довод Заявителя является обоснованным.

2. При рассмотрении жалобы Комиссией установлено следующее.

Согласно ч. 23 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Комиссией установлено и не отрицается организатором торгов, что опубликованное на официальном сайте извещение о проведении торгов не содержало проекта договора о комплексном освоении территории.

Данный факт является нарушением ч. 23 ст. 39.11 ЗК РФ со стороны организатора торгов.

При этом опубликованные на официальном сайте извещение и проект договора аренды земельного участка содержали перечень объектов, необходимых для строительства в целях комплексного освоения территории, а именно:

* транспортной инфраструктуры: дороги и подъездные пути, тротуары, сети освещения;

* коммунальной инфраструктуры: ГРПШ, ТП, сети водоснабжения (водонапорная башня) и водоотведения (автономная канализация для коттеджного поселка или обустройство индивидуальных септиков или подключение к централизованной сети), площадка ТБО;

* культурно-бытового обслуживания: контрольно-пропускной пункт;

* индивидуальных, блокированных жилых домов.

3. Согласно ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ 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.

В соответствии с ч. 16 ст. 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией установлено и не отрицается организатором торгов, что в нарушение ч.ч. 9, 16 ст. 39.12 ЗК РФ вышеуказанные протоколы не были размещены на

официальном сайте.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

На момент принятия решения Комиссии договор аренды земельного участка и договор договора о комплексном освоении территории, являющееся предметом аукциона, не заключены.

В этой связи, у Комиссии имеются основания для выдачи организатору Торгов предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Гарант» от 22.11.2018 (вх. № 17253) обоснованной.
2. Признать организатор торгов нарушившим ч.ч. 18, 23 ст. 39.11, ч.ч. 9, 16 ст. 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать организатору Торгов, комиссии организатора торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно:
 - 3.1. Задаток ООО «ЕРКО» как победителю торгов не возвращать;
 - 3.2. Внести изменения в извещение о проведении аукциона путем размещения на официальном сайте проекта договора о комплексном освоении территории;
 - 3.3. Разместить на официальном сайте Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционных торгах от 06.11.2018, Протокол открытых аукционных торгов от 06.11.2018;
 - 3.4. Отменить Протокол открытых аукционных торгов от 06.11.2018, разместить на официальном сайте информацию об отмене названного протокола;
 - 3.5. Назначить новую дату и время проведения аукциона не ранее чем через 10 календарных дней и не позднее чем через 30 календарных дней со дня внесения изменений в извещение, разместить данные сведения на официальном сайте;
 - 3.6. Уведомить участников аукциона, подавших заявки, об отмене названного протокола, о новой дате и времени проведения аукциона, о возможности оплатить возвращенный задаток;
 - 3.7. Обеспечить возможность ООО «Гарант» оплатить до даты проведения аукциона возвращенный ранее задаток в размере, установленном в извещении. В

этом случае считать заявку ООО «Гарант» поступившей и соответствующей требованиям ЗК РФ;

3.8. Провести процедуру аукциона в соответствии с требованиями ЗК РФ, начиная с цены предложенной ООО «ЕРКО» на 100 шаге аукциона в размере 35 225 810 руб. В случае отсутствия при продолжении проведения аукциона иных ценовых предложений, считать предложение ООО «ЕРКО» лучшим и признать его победителем аукциона;

3.9. Осуществить дальнейшие действия по данному аукциону в соответствии с нормами ЗК РФ.

4. Рассмотреть вопрос о привлечении организатора Торгов к административной ответственности, предусмотренной ч. 10 ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 721/04

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов

05.12.2018г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – комиссия Ростовского УФАС России) в составе:

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 05.12.2018г. по уведомлению № 2030/04 о нарушении организатором торгов – Администрацией Аксайского городского поселения ч.ч. 18, 23 ст. 39.11, ч.ч. 9, 16 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) при организации и проведении торгов в форме аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, сроком на 5 лет: земельный участок, земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:02:0120110:627, общей площадью 56835 кв.м, расположенный по адресу: Ростовская обл., Аксайский р-н, г. Аксай, ул. Бакланова, разрешенное использование: для индивидуального жилого строительства, блокированная жилая застройка, на сайте www.torgi.gov.ru извещение № 041018/0050278/01, лот №1 (далее – Торги),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов, комиссии организатора торгов в срок до **31.01.2019г.** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно:

1. Задаток ООО «ЕРКО» как победителю торгов не возвращать;
2. Внести изменения в извещение о проведении аукциона путем размещения на официальном сайте проекта договора о комплексном освоении территории;
3. Разместить на официальном сайте Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционных торгах от 06.11.2018, Протокол открытых аукционных торгов от 06.11.2018;
4. Отменить Протокол открытых аукционных торгов от 06.11.2018, разместить на официальном сайте информацию об отмене названного протокола;
5. Назначить новую дату и время проведения аукциона не ранее чем через 10 календарных дней и не позднее чем через 30 календарных дней со дня внесения изменений в извещение, разместить данные сведения на официальном сайте;
6. Уведомить участников аукциона, подавших заявки, об отмене названного протокола, о новой дате и времени проведения аукциона, о возможности оплатить возвращенный задаток;
7. Обеспечить возможность ООО «Гарант» оплатить до даты проведения аукциона возвращенный ранее задаток в размере, установленном в извещении. В этом случае считать заявку ООО «Гарант» поступившей и соответствующей требованиям ЗК РФ;
8. Провести процедуру аукциона в соответствии с требованиями ЗК РФ, начиная с цены предложенной ООО «ЕРКО» на 100 шаге аукциона в размере 35 225 810 руб. В случае отсутствия при продолжении проведения аукциона иных ценовых предложений, считать предложение ООО «ЕРКО» лучшим и признать его победителем аукциона;
9. Осуществить дальнейшие действия по данному аукциону в соответствии с нормами ЗК РФ.

Оператору электронной площадки обеспечить организатору торгов, комиссии организатора торгов возможность исполнения выданного предписания.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа ч. 2.6. ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.