

РЕШЕНИЕ

по делу № 060/10/18.1-634/2020

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 – ИП П.Д.В. и председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Гдовского района – «...»,

рассмотрев жалобу ИП П.Д.В. с использованием системы ВКС не 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 ИП П.Д.В. 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. Договор не может быть заключен с единственным участником ООО «ГриКо».
3. При подведении итогов аукциона комиссия не обладала кворумом (менее 5 человек).
4. Незаконное удаление с места проведения аукциона меня, как представителя участника аукциона «...»..
5. Занижение начальной цены земельного участка, при оценке ООО «Полик ИК».
6. Незаконная ссылка в предварительном договоре купли-продажи на приложение п.15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

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.

В п. 3 ст. 2 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 г.) «О приватизации государственного и муниципального имущества» указано, что «Приватизация муниципального имущества осуществляется органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом». И далее в п.п. 2 п. 1 ст. 13 указанного 178-ФЗ перечислены способы приватизации «Продажа государственного или муниципального имущества на аукционе», в связи с чем ссылка заявителя на указанный ФЗ также несостоятельна.

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. В связи с изложенным считает жалобу гр. Поршнева Д.В. на порядок проведения аукциона, не являющегося его участником, не подлежащей рассмотрению.

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 ИП Поршнева Д.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. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11 - 39.13 ЗК РФ.

Согласно части 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. 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 частью 13 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, **если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в пункте 9 статьи 39.12 ЗК РФ, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи** или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно части 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя о незаконности заключения договора с ООО «ГК и Ко» не находит своего подтверждения.

3. 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.

4. 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. участвовал в аукционе самостоятельно.

5. Согласно части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В данном случае начальная цена продажи земельного участка, составляющего предмет торгов, определена на основании отчета ООО «ПОЛИС и К» об оценке рыночной стоимости земельного участка №135 от 27.07.2020 года и составила 2 077 000 (два миллиона семьдесят семь тысяч рублей) 00 копеек.

Согласно статье 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия

спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Учитывая изложенное, доводы жалобы относительно оспаривания установленной в вышеуказанных отчетах рыночной стоимости земельного участка не могут быть предметом рассмотрения Комиссии по причине отсутствия у антимонопольного органа соответствующих полномочий и подлежат проверке исключительно в судебном порядке.

5. Преамбула проекта договора купли – продажи земельного участка содержит основание заключения – «в соответствии с пунктом 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании Протокола о результатах аукциона по продаже земельного участка от _____ № _ (по лоту № 2) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:».

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.

Исходя из вышеизложенного, ссылка в договоре на положения данной статьи Земельного кодекса является законной и обоснованной.

Ссылка Заявителя на положения Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон №178-ФЗ) является несостоятельной исходя из следующего.

Частью 2 статьи 3 Закона №178-ФЗ установлено, что **действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли**, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП П.Д.В. необоснованной.

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

Заместитель председателя Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

«...»