

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-145/2022

Резолютивная часть объявлена 27.09.2022

Решение в полном объеме изготовлено 30.09.2022

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Крымского УФАС России, Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Хасанов Искандер Ринатович – заместитель руководителя Крымского УФАС России;

члены комиссии:

Евсеева Вероника Сергеевна – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

Геворкян Вардан Каренович – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу главы крестьянского (фермерского) хозяйства Шафиевой Алены Григорьевны (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Ярковского сельского поселения Джанкойского района Республики Крым (далее по тексту – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №220722/33345565/07),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

08.09.2022 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. Организатором торгов нарушен порядок размещения информации об аукционе, так как информация опубликована в ненадлежащем разделе официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, а именно в разделе «Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества», при том, что объектом торгов является земельный участок сельскохозяйственного назначения.

2. Организатором торгов нарушена процедура и порядок организации торгов, так как применены положения 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, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее – Правила).

3. Организатор торгов установил излишние требования к составу заявки в нарушение положений статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Организатором торгов неправомерно сокращен срок приема документов для участия в торгах.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, предоставив письменные возражения.

Комиссия Крымского УФАС России, рассмотрев представленные документы и сведения, установила следующее.

В соответствии с извещением о проведении торгов предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Порядок предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности путем проведения торгов, регулируется ЗК РФ.

Договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Подготовка, организация, а также проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляются в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Перечень документов, предоставляемых заявителями для участия в аукционе, определен в пунктах 1, 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего

предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона (пункт 1.1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации).

Запрещается требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ, согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

При этом в документации об аукционе указано, что заявка на участие в аукционе, которую представляет заявитель в соответствии с настоящей документацией об аукционе, должна быть подготовлена в соответствии с требованиями настоящей документации об аукционе, по форме в соответствии с приложением № 2 и должна содержать следующее:

1. Сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае, если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае, если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) при проведении аукциона в соответствии с Постановлением № 333 документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо);

2. Предложения об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также по качеству,

количественным, техническим характеристикам товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества. В случаях, предусмотренных документацией об аукционе, также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации;

3. Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка, в случае, если в документации об аукционе содержится требование о внесении задатка (платежное поручение, подтверждающее перечисление задатка).

Правила регулируют порядок организации и 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.

Положения Правил не регламентируют порядок организации и проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельными участками.

Из размещенной информации на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> следует, что обжалуемые торги опубликованы в разделе «Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества».

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 03.06.2015 № 195 утвержден Регламент официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - Регламент).

Указанный Регламент устанавливает порядок ведения официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, и обеспечения доступа к информации, размещаемой на официальном сайте торгов.

Пунктом 51 Регламента установлено, что для размещения

информации об организации и проведении торгов на сайте торгов предусматриваются следующие разделы:

аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного и муниципального имущества;

продажа государственного и муниципального имущества;

передача прав на единые технологии;

аренда и продажа земельных участков;

развитие застроенной территории;

охотхозяйственные соглашения;

аренда лесных участков и продажа лесных насаждений;

пользование участками недр;

водопользование;

рыболовство и добыча водных биоресурсов;

отбор управляющей организации;

реализация имущества должников;

концессионные соглашения;

создание искусственных земельных участков;

продажа объектов электроэнергетики.

Размещение информации об организации и проведении торгов в указанных разделах на официальном сайте торгов должно осуществляться в соответствии с приложением к Регламенту.

Приложением Регламента определены следующие разделы для размещения соответствующей информации:

Наименование раздела на официальном сайте торгов	Информация, которая подлежит размещению на официальном сайте торгов
Аренда	Информация о проведении конкурсов и

<p>безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества</p>	<p>информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предусмотренных статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 31, ст. 3434; 2008, N 45, ст. 5141; 2009, N 29, ст. 3610; 2010, N 15, ст. 1736; N 19, ст. 2291; 2011, N 10, ст. 1281; N 29, ст. 4291; N 50, ст. 7343; 2013, N 27, ст. 3477; N 52, ст. 6961, ст. 6988; 2014, N 23, ст. 2928)</p>
<p>Аренда и продажа земельных участков</p>	<p>Информация, предусмотренная статьями 39.11 - 39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2005, N 1, ст. 17; 2006, N 1, ст. 17; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 29, ст. 3601; 2011, N 27, ст. 3880; N 50, ст. 7343; 2012, N 53, ст. 7643; 2013, N 9, ст. 873; N 14, ст. 1663; N 23, ст. 2881; N 27, ст. 3440, ст. 3477; N 30, ст. 4080; N 52, ст. 6961, ст. 6971, ст. 6976, ст. 7011; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4218, ст. 4225, ст. 4235; N 43, ст. 5799; 2015, N 1, ст. 11, ст. 38, ст. 40; N 10, ст. 1418):</p> <ul style="list-style-type: none"> - о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; - о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; - о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам

	для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности
--	---

Данным приложением определено, что в разделе сайта «Аренда и продажа земельных участков» подлежит размещению информация, предусмотренная статьями 39.11 - 39.13 и 39.18 ЗК, а именно: о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Доводы заявителя о нарушении порядка организации и проведения торгов, в том числе в части установления излишних требований к составу заявки, признаны комиссией Крымского УФАС России обоснованными.

Относительно довода о сокращении срока приема документов для участия в обжалуемых торгах Комиссия Крымского УФАС России признан обоснованным ввиду нижеследующего.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события,

которыми определено его начало (статья 191 ГК РФ).

Согласно статье 194 ГК РФ предусмотрено, что, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

Согласно части 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня 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.

В соответствии с Извещением обжалуемых торгов дата окончания приема заявок установлена 22.08.2022 г., а дата проведения аукциона 31.09.2022 г., что противоречит земельному законодательству.

При таких обстоятельствах, указанный довод заявителя является обоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу главы крестьянского (фермерского) хозяйства Шафиевой Алены Григорьевны на действия организатора торгов – администрации Ярковского сельского поселения Джанкойского района Республики Крым при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.