

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/338 (027/01/18.1-840/2019)

24 октября 2019 года
Хабаровск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей:

- ООО «Санджа» по доверенности

- ООО «ГРИН СТАР» - по доверенности ;

- Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае - по доверенности рассмотрев жалобу ООО «Санджа», материалы дела №8-01/338 (027/01/18.1-840/2019).

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Санджа» на действия организатора торгов Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области (далее – МТУ Росимущества) при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального имущества (извещение 140819/0023417/01).

Как следует из жалобы и дополнений к жалобе заявителя, при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка (лот №1) проведен в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2019 №67, тогда как по мнению заявителя данные торги должны проводиться в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации. Применены требования Приказа ФАС от 10.02.2019 №67 в части предоставления документов, необходимых для подачи заявки на участие в аукционе, в ходе проведения аукциона объявление арендной ставки участниками аукциона проводилось со значительным превышением «шага аукциона». Данные действия участников организатором аукциона не пресекались. В аукционной документации указаны некорректные банковские реквизиты организатора аукциона,

заявки не всех претендентов были прошиты в соответствии с требованиями, в протоколе от 26.09.2019 содержатся недостоверные сведения о поступлении предпоследнего предложения о цене. Также заявитель считает, что земельный участок выставлен на торги незаконно, поскольку заявитель обладает рыбопромысловыми участками и является участником государственной программы Хабаровского края «Развитие рыбохозяйственного комплекса Хабаровского края».

Представитель ООО «Санджа» в заседании комиссии доводы содержащиеся в жалобе и дополнениях к жалобе поддержал в полном объеме.

Представитель МТУ Росимущества с доводами жалобы не согласилась, по основаниям, изложенным в письменных возражениях от 11.10.2019 №7921.1-08, дополнительно пояснив, что данная документация сформирована как в соответствии с положениями приказа ФАС от 10.02.2019 №67, так и с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), поскольку по лотам №1 и №3 предметом аукциона является аренда земельных участков, по лоту №2 предметом является аренда недвижимого имущества.

Представитель ООО «ГРИН СТАР» с доводами жалобы не согласился, по основаниям изложенным в письменных возражениях от 14.10.2019 №33, дополнительно пояснив, что ООО «ГРИН СТАР» обращалось с заявлением от 13.05.2019 в МТУ Росимущества о проведении аукциона на право заключения договора аренды данного земельного участка, а также что до момента проведения торгов ООО «Санджа» не было подано заявление в уполномоченный орган о предоставлении земельного участка без проведения торгов.

Жалоба рассматривается по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Принятие решения по жалобе в порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции откладывалось до 11:00 24.10.2019 в связи с необходимостью получения дополнительных документов и пояснений.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы дела, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организаторов торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с

законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным Законом от 1.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц».

Действия (бездействие) 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

14.08.2019 на официальном сайте Российской Федерации <https://torgi.gov.ru> МТУ Росимущества размещено извещение №140819/0023417/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды федерального имущества (лот №1,2,3), документация об аукционе.

Как следует из извещения, по лоту №1 на аукцион выставлен земельный участок, с общей площадью 15 000 кв. м., расположен по адресу: Хабаровский край, Тугуро-Чумиканский район, Чумиканское лесничество, квартал № 73 (часть выдела 2) Чумиканского участкового лесничества, Усалгинского бассейна, с кадастровым номером 27:15:0000903:4, срок аренды 15 лет, предмет торга – ежемесячный платеж арендной платы за земельный участок, начальная цена по лоту №1 2 308 500,00 руб. Шаг аукциона – 384,75 руб. Задаток – 25 650,00 Дата окончания подачи заявок – 16.09.2019. Дата подведения итогов 25.09.2019.

В соответствии с частью 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, согласно части 2 статьи 17.1 указанный в части 1 настоящей

статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

В развитие статьи 17.1 издан Приказ ФАС от 10.02.2019 №67, из положений которого следует, что на порядок заключения договоров аренды в отношении земельных участков данный приказом не распространяется.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентировано статьей 39.11 ЗК РФ.

Частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлены основания, когда земельный участок не может быть предметом аукциона.

В соответствии с п. 14, 15 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, а также земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа,

определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В соответствии с часть 1 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Частью 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

В данной связи организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с Приказом ФАС от 10.02.2019 №67 является незаконной, что связано с нарушением ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Извещением установлен перечень документов, включаемых в заявку на участие в аукционе раздел III документации об аукционе, заявка оформляется на бланке организации исполнителя. В перечне документов для участия в аукционе требуются следующие документы: заявка; выписка из ЕГРЮЛ (или нотариально заверенная копия) или выписка из ЕГРИП (или нотариально заверенная копия); 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; документы, подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени участника, в случае необходимости; нотариально заверенные учредительные документы (для юридических лиц); решение об одобрении или о совершении крупной сделки, в случае необходимости; заявление об отсутствии решения о ликвидации юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности, в порядке предусмотренном Кодексом РФ об административных правонарушениях; документ, подтверждающий внесение обеспечения заявки на участие в аукционе; другие документы. Опись как отдельный документ данным перечнем не требуется, однако бланк описи размещен в составе аукционной документации, и предполагает его заполнение и подачу вместе с документами, включаемыми в заявки.

Организатором торгов неправомерно установлены требования предоставления выписок ЕГРЮЛ, ЕГРИП, описи, решения об одобрении или о совершении крупной сделки, заявление об отсутствии решения о ликвидации юридического лица и других.

Поскольку установленный часть 1 статьи 39.12 ЗК РФ перечень документов, подаваемых на участие в аукционе, является исчерпывающим, возложение на участников аукциона обязанности заполнять и предоставлять иные документы, не указанные в ч.1 ст. 39.12 ЗК РФ, противоречит приведенной норме.

В данной части доводы жалобы признаются обоснованными.

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 (часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с п. 6.2.3 и п. 6.2.4 участник аукциона после объявления аукциониста начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене. Аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым подъял карточку после объявления аукционистом

начальной (минимальной) цены, а так же новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» и «шаг аукциона», в соответствии с которым повышается цена.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок (часть 17 статьи 39.12 ЗК РФ)

Порядок проведения аукциона в соответствии с п.6.2.3 доведен до участников устно перед началом его проведения, участники могут делать предложение по цене путем повышения на «шаг аукциона», что подтверждается аудиозаписью аукциона.

Как следует из протокола от 25.09.2019 №38 и стенограммы торгов, в ходе проведения аукциона после предложения участника №2 в размере 33216,75 руб. участником № 3 сделано предложение цены, восемнадцатикратной «шагу аукциона», в размере 40142,25 руб., после ценового предложения участника №2 в размере 42066,00 руб. участником №5 сделано предложение кратное «шагу аукциона в 281 раз в размере 150 180,75 руб., после ценового предложения участником №1 в сумме 150565,50 участником №5 сделано предложение о цене в размере 180191,25 руб. кратное «шагу аукциона» в 77 раз, и далее между собой торговались все участники (№1,2,3,4,5), предложения о цене увеличивались кратным «шагу аукциона» в 77 раз, в 51 раз и так пока торг не завершился на последнем предложении участника №3 в сумме 834 266,25. Победителем признано ООО «ГРИН СТАР».

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона в том числе устанавливает величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») в пределах 3% начальной цены предмета аукциона, возможность изменения шага аукциона аукционной комиссией либо участниками аукциона Земельным кодексом не предусмотрена.

В данной связи допущенное аукционной комиссией изменение «шага аукциона» на кратность, то есть увеличение участниками аукциона предложенной цены на несколько шагов аукциона, не свидетельствует о правомерности действий организатора торгов, чем нарушена часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ.

В данной части довод жалобы признается обоснованным.

В подпункте 1.4.4 документации об аукционе организатором указаны банковские реквизиты, на которые необходимо перечислить задаток, которые являются достоверными, что подтверждается в заседании

комиссии организатором, представителем ООО «ГРИН СТАР», а также поступившими задатками всех участников.

Довод о том, что в аукционной документации указаны некорректные банковские реквизиты организатора аукциона материалами дела не подтвержден.

Согласно пункту 3.1.3 документации об аукционе заявка со всеми прилагаемыми документами (в том числе опись) должны быть прошиты, скреплены печатью участника, а также заявка должна быть подписана уполномоченным лицом участника и скреплена печатью.

Материалами дела установлено, что все заявки участников аукциона по лоту №1, соответствуют п. 3.1.3 документации об аукционе. В связи с чем, довод о том что заявки не всех претендентов были прошиты не находит своего подтверждения.

Довод о содержании недостоверной информации в протоколе о поступлении предпоследнего предложения о цене материалами дела не подтвержден.

Кроме того комиссией Хабаровского УФАС установлено, что в подпункте 1.4.4. документации об аукционе установлено, что организатор аукциона обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить задаток участникам торгов, которые не выиграли их, что является нарушением части 18 статьи 39.12 ЗК РФ в которой указано, что в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Касательно довода жалобы о незаконном выставлении на аукцион земельного участка, в связи с наличием преимущественного права у ООО «Санджа» комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующему выводу:

03.04.2019 ООО «Санджа» обратилось в МТУ «Росимущества» с заявлением о проведении аукциона на земельный участок с кадастровым номером 27:15:0000903:4, в составе которого указало что имеет рыбопромысловые участки, а также является участником государственной программы Хабаровского края «Развитие рыбохозяйственного комплекса Хабаровского края» утвержденной Постановлением Правительства Хабаровского края от 27.12.2013г №466-пр.

08.05.2019 г. ООО «ГРИН СТАР» обратилось в МТУ «Росимущества» с

заявлением о предоставлении земельного участка кадастровым номером 27:15:0000903:4 в аренду, с указанием в случае невозможности предоставить земельный участок без проведения торгов, провести аукцион на право заключения договора аренды данного земельного участка.

Довод жалобы о незаконном выставлении на торги земельного участка, не может быть принят, поскольку до проведения аукциона были поданы заявки от двух хозяйствующих субъектов на предоставление в аренду земельного участка, следовательно действия МТУ «Росимущества» по объявлению проведения аукциона направлены на недопущение ограничения конкуренции.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1).

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1, Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Хабаровского УФАС

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Санджа» на действия организатора торгов Межрегионального территориального управления Федерального

агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области при проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального имущества (извещение 140819/0023417/01) признать обоснованной.

2. Признать аукционную комиссию МТУ «Росимущества» при проведении указанной закупки нарушившей часть 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать МТУ «Росимущества» предписание об устранении нарушения порядка организации и проведения закупки.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.