

РЕШЕНИЕ № 56-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

25 сентября 2017 г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России (далее — Управление) по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России от 07.09.2017 № 109-1-п (с изм. от 22.09.2017 №111-п) (далее – Комиссия), в составе:

председатель комиссии:

<...> - заместитель руководителя-начальник отдела товарных рынков и естественных монополий Управления;

члены комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления,

в отсутствие надлежащим образом извещенной индивидуального предпринимателя <...> Г.В. (далее — ИП <...> Г.В., Заявитель) (416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, ул. Щербакова, д. 20, кв. 12) и ее представителя,

в отсутствие представителей администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416501, Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Андреева, 9),

рассмотрев жалобу ИП <...> Г.В. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 1 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а» (извещение о проведении данных торгов № 070617/10832413/01, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru), на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 07.09.2017 поступила жалоба ИП <...> Г.В. (далее — Заявитель) на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 1 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а» (извещение о проведении данных торгов № 070617/10832413/01, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru) (далее – открытый аукцион).

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации и проведения вышеуказанного аукциона.

На основании вышеизложенного Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

Уведомлением Астраханского УФАС России от 12.09.2017 № 04/6014-АМ рассмотрение жалобы было назначено на 13.09.2017 г. в 10 час. 30 мин.

В назначенное время в Управление ни представители Заявителя, ни представители Организатора торгов не явились. Однако в Управление поступило письменное ходатайство от Заявителя об отложении рассмотрения жалобы (вх. № 8846 от 13.09.2017) на 13.09.2017 г. 15 час. 00 мин. Между тем, 13.09.2017 г. в рассмотрении вышеназванной жалобы Управлением уже был объявлен перерыв до 11 час. 00 мин. 15.09.2017 г.

В назначенное время в Управление ни представители Заявителя, ни представители Организатора торгов не явились. Между тем, на заседании Комиссии присутствовали лицо, представившееся как уполномоченный по защите прав предпринимателей при Губернаторе Астраханской области Н.З. <...>, и <...> И.В., не представившие Комиссии документы, подтверждающие их полномочия на представление интересов ИП <...> Г.В. в Астраханском УФАС России.

По состоянию на 15.09.2017 г. запрошенные документы от Организатора торгов в Управление так и не поступили.

В связи с необходимостью получения от Организатора торгов запрошенной информации и документов для полного и всестороннего рассмотрения вопросов, изложенных в поступившей жалобе, Комиссией объявлялся перерыв до 11 час. 00 мин. 20.09.2017 г. (в указанный день присутствовала только <...> И.В. без документа, подтверждающего ее полномочия на представление интересов ИП <...> Г.В. в Астраханском УФАС России), а затем до 09 час. 30 мин. 25.09.2017 г.

Запрошенные документы от Организатора торгов в адрес Астраханского УФАС России поступили 19.09.2017 г. и 21.09.2017 г. (письмо от 19.09.2017 г. № 817-к).

Комиссия, изучив документы (сведения и информацию), представленные сторонами, а также информацию, размещенную в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», установила следующее.

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, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ и постановлением администрации МО «Город Ахтубинск» от 01.06.2017 № 656 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 2 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а» путем размещения извещения о проведении такого аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (номер извещения: 070617/10832413/01 от 07.06.2017), в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» от 07.06.2017 № 22(1053) и на сайте Организатора торгов – www.adm-akhtubinsk.ru (07.06.2017).

Согласно части 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 или ведения дачного хозяйства);

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 названного Кодекса;

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

В соответствии с опубликованным Организатором торгов извещением Открытый аукцион был назначен на 06.07.2017 в 14 час. 00 мин. по местному времени по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Щербакова, 14, кабинет 225.

Согласно пунктам 19 и 20 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, а также организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Однако на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в еженедельном издании Государственного летно-испытательного центра им. В.П.Чкалова «Испытатель» и на сайте Организатора торгов www.adm-akhtubinsk.ru Извещение было опубликовано только 07.06.2017 г., т.е. фактически срок составил с момента опубликования Извещения до дня проведения Аукциона — 28 дней, что составляет меньше 30-дневного срока, установленного вышеуказанным положением ЗК РФ.

Таким образом, довод Заявителя о нарушении сроков опубликования Извещения Комиссия считает обоснованным.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 4 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Также Комиссией установлено, что в нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение не содержит сведений о реквизитах решения о проведении аукциона (подпункт 2); о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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 (подпункт 4).

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, как следует из материалов, по решению членов аукционной комиссии: заместителя главы администрации МО «Город Ахтубинск»-начальника муниципального учреждения «Отдел имущественных отношений и землепользования администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» А.А. <...>, начальника сектора по управлению земельными ресурсами и землеустройству начальника муниципального учреждения «Отдел имущественных отношений и землепользования администрации муниципального образования «Город Ахтубинск» <...> Д.З., инспектора по земельным вопросам сектора по управлению земельными ресурсами и землеустройству <...>А.М. дата и время проведения аукциона были неоднократно перенесены на 14 час. 00 мин. 12.07.2017 г., на 15 час. 00 мин. 18.07.2017 г., на 15 час. 00 мин. 27.07.2017 г., на 15 час. 00 мин. 03.08.2017 г., на 14 час. 30 мин. 04.08.2017 г., на 15 час. 00 мин. 08.08.2017 г., а затем последующее проведение аукциона было перенесено на 15 час. 30 мин. 31.08.2017.

Согласно протоколу подведения итогов аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся в муниципальной собственности № 1/45/1 от 31.08.2017 г. победителем был признан участник аукциона – Дерин Александр Станиславович, как предложивший 31.08.2017 г. более высокую цену предмета аукциона – 1 452 800 (один миллион четыреста пятьдесят две тысячи восемьсот) руб.

Между тем, Комиссия отмечает, что возможность отложения либо перерыва процедуры аукциона в отсутствие объективных причин, наличие которых подтверждалось бы соответствующими доказательствами, на срок, превышающий разумный, действующим законодательством не предусмотрена.

Объявив перерыв в проведении аукциона во время торгов по одному лоту, аукционист и аукционная комиссия нарушили принцип непрерывности процесса торгов, приведшего к нарушению прав и законных интересов участников аукциона.

Процесс торга не предполагает его прерывание заявлением какого-либо ходатайства и последующим его обсуждением. Кроме того, аукционная комиссия создается с целью проведения аукциона, в том числе назначенного на конкретную дату.

Таким образом, совокупность доказательств по делу свидетельствует о том, что аукционной комиссией были допущены нарушения порядка проведения торгов, установленного законодательством (в том числе и подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 3 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Также Комиссия отмечает, что пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что «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**». Протокол о результатах аукциона **размещается** на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (пункт 16 статьи 39.12 ЗК РФ).

Однако в нарушение вышеназванных положений ЗК РФ ни один из упомянутых выше протоколов Организатором торгов не был опубликован на официальном сайте.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Довод Заявителя о проведении открытого аукциона Организатором торгов по адресу, не указанному в опубликованном Извещении, не нашел своего документального подтверждения, также как и довод о нарушении Организатором торгов статьи 17 Закона о защите конкуренции путем совершения им действий по координации деятельности участников открытого аукциона при проведении таких торгов.

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП <...> Г.В. на действия организатора торгов – администрации МО «Город Ахтубинск» при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 1 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а» (извещение о проведении данных торгов № 070617/10832413/01, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru), обоснованной в части.
2. Признать администрацию МО «Город Ахтубинск» нарушившей пункты 10 и 20 статьи 39.11, пункты 9 и 16 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать администрации МО «Город Ахтубинск» предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельных участков - лот № 1 «Земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 30:01:150101:3135, площадью 99 кв.м, расположенный по адресу: Астраханская область, Ахтубинский район, город Ахтубинск, улица Жуковского, 12 «а» (лот № 1) (извещение о проведении данных торгов № 070617/10832413/01, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru).
4. Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

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