Заявитель:

Семенюк К.Н.

Организатор торгов:

Администрация муниципального
образования Приозерский
муниципальный район
Ленинградской области

РЕШЕНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/01/18.1-3147/2020

Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 26.11.2020

В полном объеме решение изготовлено: 01.12.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области (далее – Комиссия) на основании Приказа от 26.11.2020 № 464 по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

в присутствии представителей сторон по доверенностям:

от Организатора торгов – администрации муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального

образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области:

в отсутствие представителей Заявителя – Семенюка К.Н.,

заседание проводилось посредством системы видеоконференцсвязи во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции»,

рассмотрев в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Семенюка К.Н. на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Семенюка К.Н. (далее – Заявитель) (вх. № 14357 от 18.11.2020) на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (далее – администрация МО Приозерский муниципальный район) при проведении аукциона на право заключения договора продаже земельного участка (лот № 5), расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Ларионовское сельское поселение, пос. Заостровье, ул. Лесная, участок № 22; площадью 2400 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0219001:272; категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства (№ извещения 031120/0972786/01).

По мнению Заявителя, рассматриваемый аукцион проводился с нарушениями Закона о защите конкуренции в части установления неправомερных, по мнению Заявителя, требований к процедуре проведения аукциона, выразившихся в определении суммы «шага аукциона» и размера задатка с нарушением требований действующего законодательства.

Уведомлением от 20.11.2020 № 03/01-387 Ленинградским УФАС России жалоба Семенюка К.Н. принята к рассмотрению.

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.

Проанализировав представленные к моменту заседания Комиссии документы и информацию, выслушав правовые позиции представителей сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

03.11.2020 Организатором торгов на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) размещено извещение № 031120/0972786/01 о проведении аукциона на право заключения договора продаже земельного участка (лот № 5), расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Ларионовское сельское поселение, пос. Заостровье, ул. Лесная, участок № 22; площадью 2400 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0219001:272, а также документация об аукционе.

Комиссией в ходе рассмотрения жалобы установлено, что информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

Комиссией установлено, что согласно части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Комиссией установлено, что согласно извещению о проведении аукциона для Лота № 5 – расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Ларионовское сельское поселение, пос. Заостровье, ул. Лесная, участок № 22; площадью 2400 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0219001:272 – Организатором торгов установлено следующее:

«Начальная (стартовая) цена земельного участка – 1 085 000 рублей, шаг аукциона – 32 550 рублей, размер задатка – 976 500 рублей.»

Вместе с тем, как указывает Заявитель в своей жалобе, согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.*

Согласно доводам жалобы Заявителя, «шаг аукциона» установлен в размере 100 % начальной (стартовой) цены земельного участка и составляет 1 085 000 рублей.

Комиссией установлено, что согласно информации, размещенной Организатором торгов в извещении на официальном сайте по Лоту № 5 на момент рассмотрения жалобы содержались следующие сведения:

Начальная (стартовая) цена з/у (руб.)	Шаг аукциона (руб.)	Размер задатка (руб.)
1085000	32550	976500

Организатором торгов представлен отзыв на жалобу Заявителя, в котором администрация МО Приозерский муниципальный район ссылается на техническую ошибку при установлении «шага аукциона» при проведении процедуры аукциона, которая к моменту рассмотрения жалобы Комиссией была устранена.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что документ, размещенный на официальном сайте в разделе «Изменения» в части указания сведений по Лоту № 5 выглядит следующим образом:

«Начальная цена в валюте лота: 1 085 000 руб.

Начальная цена 1 кв.м в валюте лота: 452,08 руб.

Шаг аукциона: 1 085 000

Размер обеспечения: -

Размер задатка в валюте лота: 976 500 руб».

Комиссия приходит к выводу о том, что документация аукциона содержит противоречия в силу того, что изменения, внесенные Организатором торгов в извещение о проведении аукциона в части изменения размера «шага аукциона», не были актуализированы и приведены в соответствие в иных документах, размещенных на официальном сайте.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях Организатора торгов признаков нарушения части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, в своей жалобе Заявитель указывает, что размер задатка, установленный Организатором торгов в размере 90% от начальной цены, а именно – 976 500 рублей – является завышенным, что может привести к ограничению количества участников аукциона и оказать влияние на результат проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ порядок внесения и возврата задатка устанавливается Организатором аукциона.

В своем отзыве Организатор торгов указал, что его действия по установлению размера задатка являются обоснованными, поскольку обеспечивают исполнение обязательств по договору продажи

находящегося в муниципальной собственности земельного участка, позволяя собственнику земельного участка засчитать полученную сумму задатка в счет исполнения обязательств в случае возникновения просрочки со стороны покупателя при исполнении договора.

Комиссией установлено, что действующим законодательством не установлены ограничения по определению верхней границы размера задатка для участия в аукционе по продаже земельного участка, а также обязанности участников по подаче заявок единовременно на оба лота.

Вместе с тем, представитель Заявителя участия в заседании не принимал, доказательств того, что установленный Организатором торгов размер задатка привел к ограничению количества участников аукциона представлено не было.

Таким образом, по результатам рассмотрения жалобы Заявителя, Комиссией установлены нарушения Организатором торгов положений действующего законодательства.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Семенюка К.Н. на действия Организатора торгов – администрации муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области **обоснованной**.
2. Выдать Организатору торгов предписание о внесении изменений в документацию.

ПРЕДПИСАНИЕ

Комиссии Ленинградского УФАС России по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 047/01/18.1-3147/2020

26 ноября 2020 года
Петербург

Санкт-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) на основании Приказа от 26.11.2020 № 464 в составе:

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании Решения от 26.11.2020 № Р/03/01-129, принятого по результатам рассмотрения жалобы Семенюка К.Н. на действия организатора торгов – администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области (далее – администрация МО Приозерский муниципальный район) при проведении аукциона на право заключения договора продаже земельного участка (лот № 5), расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Ларионовское сельское поселение, пос. Заостровье, ул. Лесная, участок № 22; площадью 2400 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0219001:272; категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства (№ извещения 031120/0972786/01),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов в срок **до 24 декабря 2020** года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения аукциона на право заключения договора продаже земельного участка (лот № 5), расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район,

Ларионовское сельское поселение, пос. Заостровье, ул. Лесная, участок № 22; площадью 2400 кв.м, кадастровый номер <...> :03:0219001:272; категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства (№ извещения 031120/0972786/01) в соответствии с законодательством с учетом настоящего решения.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).