

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-275/2021

19 апреля 2021 года
127

г. Пенза, ул. Урицкого,

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- <...> – заместителя председателя Комиссии, заместителя руководителя управления;
- <...> – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти;
- <...>– члена Комиссии, главного специалиста - эксперта отдела контроля органов власти;

со стороны Департамента государственного имущества Пензенской области:

- <...>– представителя по доверенности от 05.04.2021 № 25-1516;
- <...> - представителя по доверенности от 05.04.2021 № 25-1518,

со стороны ООО «Областной эксплуатационный центр»:

- <...>. – генерального директора Общества, приказ от 26.06.2020 № 24;
- <...> – представителя по доверенности от 31.03.2021 № б/н,

рассмотрев жалобу ООО «Областной эксплуатационный центр» (ИНН 5836691536, ул.Московская, д. 118, оф.401, г.Пенза, 440000) на действия организатора торгов – Департамента государственного имущества Пензенской области (ИНН 5836010385, 2-й Виноградный, д.30, г. Пенза, 440066) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, на котором расположен объект незавершенного строительства (самовольная постройка), в отношении которой судом принято решение о ее сносе (лот № 1,

извещение № 090221/0099924/01 от 09.02.2021, размещено на сайте [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) , 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:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 30.03.2021 поступила жалоба ООО «Областной эксплуатационный центр» на действия аукционной комиссии организатора торгов – Департамента государственного имущества Пензенской области (ИНН 5836010385, 2-й Виноградный, д.30, г. Пенза, 440066) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, на котором расположен объект незавершенного строительства (самовольная постройка), в отношении которой судом принято решение о ее сносе (лот № 1, извещение № 090221/0099924/01 от 09.02.2021, размещено на сайте [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что аукционной комиссией Департамента государственного имущества Пензенской области (далее – Департамент) в противоречие действующему законодательству РФ не предоставлен ООО «Областной эксплуатационный центр», как победителю торгов, протокол о результатах аукциона.

Правовая позиция Департамента государственного имущества Пензенской области изложена в отзыве на жалобу от 05.04.2021 (исх. № 25-1514).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 02.04.2021 № 651-3э назначено и проведено 08.04.2021 в 11 часов 30 минут посредством системы видеоконференц-связи.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации уведомлением от 08.04.2021 исх. № 694-3э рассмотрение жалобы отложено и проведено в 14 часов 00 минут 19.04.2021 года.

12.04.2021 в Пензенское УФАС России от Департамента поступили дополнительные документы.

На заседании Комиссии Управления представители Департамента с доводами, изложенными в жалобе, не согласились. Пояснили, что заседание аукционной комиссии, назначенное на 29.03.2021 в 10 часов 00 минут проведено председателем аукционной комиссии-аукционистом освобожденным 26.03.2021 от замещаемой должности заместителя начальника департамента – начальника отдела по проведению аукционов и конкурсов, о чем данное лицо было уведомлено после проведения Аукциона и подведения результатов торгов. Указали, поскольку Аукцион проведен неуполномоченным лицом заседание аукционной комиссии от 29.03.2020 было признано недействительным. Дополнили, что всем участникам Аукциона задатки возвращены.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения подателя жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В ходе заседания Комиссии Управления установлено, что жалоба ООО «Областной эксплуатационный центр» подана в пределах установленного в части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срока.

Учитывая вышеизложенное, жалоба ООО «Областной эксплуатационный центр» подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 5 статьи 2 Закона Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области" Правительство Пензенской области в сфере регулирования земельных отношений принимает решения о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, или решения об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося

в собственности Пензенской области, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что Правительством Пензенской области издано распоряжение от 29.01.2021 № 22-рП «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области» (далее – Распоряжение № 22-рП).

Согласно Распоряжению № 22-рП Департаменту государственного имущества Пензенской области необходимо организовать торги отдельным лотом в форме открытого аукциона по составу участников и форме подачи предложений о цене на право заключения сроком на 3 года 6 месяцев договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:2009015:721, категория: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: служебные гаражи, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, площадью 600 кв.м, адрес (местоположение): Пензенская область, г. Пенза, ул. Измайлова, 24А, предусматривающего обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением других лиц осуществить снос самовольной постройки.

Подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются Земельным Кодексом РФ.

Согласно частям 19, 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Как следует из представленных документов, 09.02.2021 Департаментом государственного имущества Пензенской области в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение № 090221/0099924/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение), а также соответствующая документация.

Согласно извещению № 090221/0099924/01 Аукцион состоит из одного лота, предметом которого является право на заключение договора аренды на земельный участок:

- кадастровый номер: 58:29:2009015:721;
- площадь 600 кв.м.;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования: служебные гаражи;
- детальное местоположение: Пензенская область, г. Пенза, ул. Измайлова, 24А;
- срок аренды: 3 года 6 месяцев;
- предмет торга: ежегодная арендная плата;
- начальная цена в валюте лота: 15 306, 66 руб.

Дата и время начала приема заявок: 12.02.2021 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 16.03.2021 18:00.

Дата и время проведения Аукциона: 22.03.2021 10:00.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе от 17.03.2021 № 1 на участие в Аукцион в период с 12.03.2021 по 16.03.2021 поступило 22 заявки с приложением документов, подтверждающих внесение задатков от 22 (двадцати двух) заявителей, трое из которых согласно пункту 3.2. данного протокола не допущены к аукциону по причине представления неполной копии паспорта.

В последующем 30.03.2021 на сайте www.torgi.gov.ru в рамках

Аукциона размещен протокол № 2 от 29.03.2021 о признании недействительным заседания аукционной комиссии, проведенного 29.03.2021, в котором указано, что «заседание аукционной комиссии ... признать недействительным, в связи с тем, что аукцион 29.03.2021, назначенный на 10 часов 00 минут, был проведен <...>, освобожденным 26.03.2021 от замещаемой должности государственной гражданской службы Пензенской области заместителя начальника департамента – начальника отдела по проведению аукционов и конкурсов Департамента государственного имущества Пензенской области и уволен с государственной гражданской службы Пензенской области согласно распоряжению Губернатора Пензенской области от 26.03.2021 № 72-р/к».

Распоряжение Губернатора Пензенской области от 26.03.2021 № 72-р/к (выписка) об увольнении также размещено в рамках Аукциона на сайте www.torgi.gov.ru.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что Аукцион проводился с 22.03.2021 по 29.03.2021 ежедневно (за исключением выходных дней 27-28 марта). На заседании аукционной комиссии, проводимом 29.03.2021, были подведены результаты Аукциона, определен участник, сделавший предпоследнее предложение о цене предмета аукциона – участник № 15, а также победитель Аукциона – участник № 3 ООО «Областной эксплуатационный центр».

Департаментом представлен протокол № 2 о результатах аукциона от 29.03.2021 (далее – Протокол о результатах аукциона), оформленный по окончании Аукциона и подписанный аукционной комиссией, а также представителем победителя Аукциона.

Согласно объяснениям Департамента, экземпляр Протокола о результатах аукциона не был передан победителю Аукциона в момент его подписания представителю ООО «Областной эксплуатационный центр» в виду отсутствия подписи одного из членов аукционной комиссии.

Из анализа Протокола о результатах аукциона следует, что данный протокол подписан аукционистом - <...>

Согласно пунктам 3,4 Положения о комиссии по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и осуществляемых ею функций, утвержденного Приказом Департамента от 18.09.2015 № 56, комиссия по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды

таких земельных участков (далее – Комиссия) формируется приказом департамента в составе председателя, заместителя председателя, секретаря и членов комиссии. Председатель комиссии руководит комиссией, формирует ее состав (п.4.1), является аукционистом при проведении аукциона: ведет аукцион, объявляет «шаги» аукциона и победителя аукциона по его результатам (п.4.3).

Приказом Департамента от 18.09.2015 № 56 «Об утверждении состава комиссии по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и осуществляемых ею функций» в состав Комиссии включен, в том числе, <...> – председатель комиссии – аукционист, В.и.о. заместителя начальника Департамента – начальник отдела по проведению аукционов и конкурсов Департамента.

Исходя из пункта 6 Распоряжения Губернатора Пензенской области от 26.03.2021 № 72-р/к (выписка) «Об увольнении» <...> освобожден от замещаемой должности заместителя начальника Департамента – начальник отдела по проведению аукционов и конкурсов Департамента 26.03.2021, то есть до даты проведения заседания аукционной комиссии (29.03.2021).

Таким образом, из материалов жалобы следует, что заседание аукционной комиссии проведено 29.03.2021 неуполномоченным лицом. Протокол по результатам Аукциона от 29.03.2021 подписан, в том числе, лицом в отсутствие у него соответствующих полномочий.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

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).

Пунктом 18 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Как следует из материалов по жалобе заседание аукционной комиссии, состоявшееся 29.03.2021 признано организатором торгов

недействительным (протокол № 2 от 29.03.2021).

Вместе с тем, статья 39.12 ЗК РФ не предусматривает возможности признания комиссией недействительным заседания аукционной комиссии.

В ходе рассмотрения настоящей жалобы установлено, что Протокол о результатах аукциона, которым был определен его победитель, на Официальном сайте не размещен, победителю не передан.

Согласно представленной Департаментом информации, после признания протоколом № 2 от 29.03.2021 заседания аукционной комиссии, проведенного 29.03.2021, недействительным, возвращены задатки лицам, участвовавшим в аукционе, в том числе, и ООО «Областной эксплуатационный центр».

По результатам анализа извещения о проведении Аукциона № 090221/0099924/01 установлено, что по Лоту № 1 содержится информация следующего содержания: *«Статус: Несостоявшиеся из-за отсутствия предложения повышения цены».*

Указание на отсутствие предложения повышения цены противоречит содержащимся в Протоколе о результатах аукциона сведениям.

Совокупность последовательных действий Департамента по не передаче протокола о результатах Аукциона Обществу, признанию заседания аукционной комиссии от 29.03.2021 недействительным, не размещения протокола, определение на Официальном сайте статуса Аукциона – «несостоявшийся», возврат задатков всем участникам Аукциона свидетельствует о фактическом признании Департаментом Аукциона несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион признается несостоявшимся в случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона.

Основания для признания Аукциона несостоявшимся в виду ведения заседания аукционной комиссии ненадлежащим аукционистом действующим законодательством РФ не предусмотрено.

Исходя из изложенного, Департаментом при проведении Аукциона, нарушен пункт 19 статьи 39.12 ЗК РФ.

Как следует, из пункта 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. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него (пункт 21 статьи 39.12 ЗК РФ).

Из системного толкования пунктов 1, 8, 9, 17, 21 статьи 39.12 ЗК РФ следует, что договор аренды земельного участка по результатам аукциона заключается с победителем, то есть с участником, предложившим наибольший размер ежегодной арендной платы. Вместе с тем, участником аукциона может быть только лицо, задаток которого в установленный срок поступил к организатору торгов.

Материалами жалобы подтверждается, что на момент принятия комиссией решения задатки возвращены организатором торгов всем участникам аукциона, в том числе, ООО «Областной эксплуатационный центр». Таким образом, основания для направления Департаментом Протокола о результатах торгов ООО «Областной эксплуатационный центр» и заключения договора аренды земельного участка отсутствовали.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Учитывая допущенное Департаментом нарушение порядка проведения торгов, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь пунктом 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Областной эксплуатационный центр» на действия аукционной комиссии организатора торгов – Департамента государственного имущества Пензенской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Пензенской области, на котором расположен объект незавершенного строительства (самовольная постройка), в

отношении которой судом принято решение о ее сносе (лот № 1, извещение № 090221/0099924/01 от 09.02.2021, размещено на сайте [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

2. Признать организатора торгов - Департамент государственного имущества Пензенской области нарушившим пункт 19 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Департаменту государственного имущества Пензенской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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