

РЕШЕНИЕ

по делу №8-01/360

19 декабря 2018 года

г. Хаба-ровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...>,

до перерыва в присутствии представителей:

<...>,

рассмотрев жалобу ООО «Пит-Топ», материалы дела №8-01\360,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба ООО «Пит-Топ» на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2 (извещение №231018/0047466/01).

Из жалобы следует, что заявка ООО «Пит-Топ» на участие в аукционе подана директором общества <...>, им же уплачен задаток на участие в аукционе, отказ в допуске к участию в аукционе со ссылкой на непоступление в установленный срок задатка на расчетный счет организатора аукциона незаконен. Задаток оплачен директором общества, что подтверждается квитанцией об оплате.

В заседании комиссии директор ООО «Пит-Топ» доводы жалобы поддержал в полном объеме, добавил, что у юридического лица счет закрыт, оплату задатка внес лично, деньги взял у общества под отчет как директор, на земельном участке общество осуществляет предпринимательскую деятельность с 2013 года. Задаток обществу не возвращен.

Из письменных возражений Комитета от 12.12.2018 №12к/9101 следует, что извещением о проведении аукциона оплата задатка третьими лицами не допускается. Порядок оплаты задатка установлен организатором торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. В составе заявки ООО «Пит-Топ» приложен чек-ордер от 15.11.2018 об оплате задатка, плательщиком указан <...>, согласно выписке из лицевого счета для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств, оплата задатка по лоту №2 от 16.11.2018 №05223035070 свидетельствует, что оплата произведена не ООО «Пит-Топ», а физическим лицом <...>.

Из письма Комитета от 17.12.2018 №12к/9231 следует, что задаток возвращен <...> 17.12.2018, договор аренды земельного участка единственному участнику аукциона по лоту №2 не направлялся.

Жалоба рассматривается Комиссией Хабаровского УФАС России по пра-вилам 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 15:30 19.12.2018 в связи необходимостью получения дополнительных документов и пояснений.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав пояснения директора ООО «Пит-Топ», рассмотрев материалы дела №8-01/360, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках).

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.

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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК 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 (часть 18 статьи 39.11 ЗК РФ).

В силу части 19 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также 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 (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

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 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 настоящего 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. 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.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (часть 22 статьи 39.11 ЗК РФ).

Основания отказа в допуске к участию в аукционе установлены частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ и являются исчерпывающими.

Перечень документов для участия в аукционе установлен частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

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).

23.10.2018 Комитетом на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение №231018/0047466/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков.

Как следует из извещения, по лоту №2 на аукцион выставлен земельный участок площадью 279 кв.м., с кадастровым номером 27:22:0011201:272, из земель населенных пунктов, расположенный по ул. Заводской, 1, в г. Комсомольске-на-Амуре, срок аренды 5 лет, предмет торга – ежегодная арендная плата, начальная цена – 37 531,3 руб. Шаг аукциона – 1 125 руб., задаток – 37 531,3 руб. Установлен порядок внесения задатка – задаток вносится и возвращается безналичным путем, заявитель обязан обеспечить поступление задатка на расчетный счет продавца не позднее дня рассмотрения заявок. Оплата задатка третьими лицами не допускается. Срок подачи заявок – с 29.10.2018 по 27.11.2018. Дата рассмотрения заявок – 03.12.2018. Дата проведения аукциона – 06.12.2018.

На участие в аукционе по лоту №2 поступили заявки от ООО «Пит-Топ» (директор <...>), <...>. Комиссией аукцион признан несостоявшимся, единственным участником аукциона по лоту №2 признан <...>, поскольку ООО «Пит-Топ» не обеспечил поступление задатка на расчетный счет продавца, указанный в извещении, в срок до 03.12.2018 (протокол от 03.12.2018 №16).

Из уведомления Комитета от 03.12.2018 обществу следует что основанием для отказа в допуске к участию в аукционе послужило отсутствие подтверждения поступления в установленный срок задатка на счет продавца.

Комиссией установлено, что заявка ООО «Пит-Топ» на участие в аукционе подана обществом в лице директора <...>, действующего на основании устава, с выражением своего согласия на участие в указанном аукционе, в квитанции от 15.11.2018 об оплате задатка в сумме 37 531,30 руб. для участия в аукционе плательщиком указан <...>. Согласно описи к заявке, к заявке приложен протокол

общего собрания ООО «Пит-Топ» от 15.04.2013, участниками общества являются граждане Российской Федерации <...> и <...>, директором общества избран <...>.

Из заявки <...> следует, что он оплатил задаток на участие в аукционе в сумме 37 531,30 руб. 27.11.2018.

Согласно выпискам из лицевого счета для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств от 16.11.2018, от 28.11.2018 №05223035070, задаток в требуемой по данному лоту сумме в размере 37 531,30 руб. поступил 16.11.2018 по платежному поручению №174643, 28.11.2018 №95754.

Таким образом, выписками из лицевого счета организатора торгов подтверждается поступление задатка от двух претендентов.

Следовательно, уплаченный директором ООО «Пит-Топ» задаток на участие в аукционе поступил в установленный срок.

В силу частей 1,3 статьи 40 Федерального закона от 08.02.1998 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закона №14-ФЗ) генеральный директор (директор) общества является единоличным исполнительным органом общества, без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки, осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим федеральным законом или уставом общества к компетенции общего собрания участников общества, совета директоров (наблюдательного совета) общества и коллегиального исполнительного органа общества.

Таким образом, директор общества не является третьим лицом.

Содержание заявки ООО «Пит-Топ» на участие в аукционе и приложенные к ней документы позволяют однозначно установить, что <...>, оплативший задаток, является директором общества.

В данной связи ссылки Комитета на то, что оплативший задаток директор общества <...> является третьим лицом, комиссией Хабаровского УФАС России не принимаются, поскольку данное основание для непринятия задатка не согласуется с нормами Закона №14-ФЗ.

Поскольку непризнание ООО «Пит-Топ» участником аукциона по лоту №2 не может быть признано правомерным, жалоба признается обоснованной, действия Комитета нарушают часть 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Комиссия Хабаровского УФАС России также выявлены иные нарушения при организации и проведении аукциона.

В извещении о проведении аукциона указано, что порядок проведения торгов осуществляется в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Исходя из того, что Земельным кодексом Российской Федерации установление порядка проведения аукциона отнесено на уполномоченный орган с обязанностью указания в извещении такого порядка (устное оглашение такого порядка не может подменить его размещение на официальном сайте), неуказание в извещении о

проведении аукциона порядка проведения аукциона нарушило пункт 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, привело к нарушению прав потенциально заинтересованных в участии в аукционе лиц и участников аукциона.

В связи с разрешенным использованием земельного участка (эксплуатация объекта технического обслуживания транспортных средств – павильона шиномонтажа, являющегося временным сооружением) по лоту №2 технические условия подключения (технологического присоединения) не требуются.

Извещением установлен перечень документов, включаемых в заявку на участие в аукционе, заявка оформляется на бланке продавца. 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 состав заявки. Наличие или отсутствие описи на допуск к участию в аукционе не влияет.

Поскольку установленный частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ перечень документов, подаваемых на участие в аукционе, является исчерпывающим, возложение на участников аукциона обязанности заполнять опись в виде отдельного документа и представление его в составе заявки противоречит приведенной норме.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1).

При разрешении вопроса о выдаче предписания комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи предписания.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Пит-Топ» на действия аукционной комиссии Комитета по

управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №2 (извещение №231018/0047466/01) обоснованной.

2. Признать действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре (пр. Интернациональный, д. 10/2, г. Комсомольск-на-Амуре, ИНН 2703000167, ОГРН 1022700523306), допущенные при организации и проведении указанного аукциона, нарушающими пункт 3 части 21 статьи 39.11, части 1, 8 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Выдать предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 КоАП РФ.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

ПО ДЕЛУ №8-01/360

«19» декабря 2018 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...>, на основании своего решения от «19» декабря 2018 г. по делу № 8-01/360, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению имуществом администрации «Комсомольска-на-Амуре» (ИНН 2703000167, ОГРН 1022700523306) в срок до 20.01.2019 г. совершить действия, направленные на устранение нарушений Земельного кодекса Российской Федерации, допущенных при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 279 кв.м. с кадастровым номером 27:22:0011201:272, расположенного по ул. Заводской, 1, в г. Комсомольске-на-Амуре (извещение №231018/0047466/01, лот №2), с учетом замечаний, изложенных в решении по делу №8-01/360, с целью чего аннулировать аукцион по

лоту №2.

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).