



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
ПО ЖАЛОБЕ № 21/18.1-2016**

26.02.2016

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2, далее - Комиссия) в составе:

председатель: М.А. Анисимова, заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: А.А. Бокша, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Л.В. Смирнягина, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти.

при участии:

- организатор торгов - Комитет по управлению имуществом г. Каменска-Уральского (адрес: 623400, Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Тевосяна, 13, далее организатор торгов), представители: <.....> (дов. от 25.02.2016 № 2), <.....> (дов. от 25.02.2016 № 9);

- заявитель жалобы - ООО «Уральский строитель» ОГРН 1156685000141 (адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 39), представитель: <.....> (протокол собрания акционеров от 24.12.2015);

- заинтересованное лицо - ООО «СУ-5» ОЕРН 1146671002004 (адрес: 620142, г. Екатеринбург, ул. Ст.Разина, 79, оф.1), представитель: <.....> (дов. от 22.02.2016 66АА№ 3388197);

в присутствии гражданина <.....> (уд. адвоката № 3248),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - **Закон о защите конкуренции**) жалобу, подававшего заявку на участие в торгах ООО «Уральский строитель» на действия (бездействие) организатора торгов в лице Комитета по управлению имуществом г. Каменска-Уральского, совершенные при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:45:0000000:13312 для жилищного строительства (извещение от 29.12.2015 № 291215/0070902/02 на сайте www.torgi.gov.ru) лот № 1,

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-231 1 от 18.02.2016) и ее содержании размещена на официальном сайте торгов (<http://torgi.gov.ru>), а также на сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов уведомлен посредством факсимильной связи и «электронной почты» (исх. № 1936 от 24.02.2016), заявитель жалобы уведомлен по телефону. Рассмотрение жалобы назначено на 11 час. 00 мин. 26.02.2016.

В обоснование жалобы ООО «Уральский строитель» приводит следующие доводы:

1) в нарушение ст. 39.13 Земельного кодекса РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, проводился не в электронной форме, а при непосредственном участии представителей лиц, подавших заявки и допущенных к участию в торгах;

2) в нарушение п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ организатор торгов не разместил протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте в установленный срок;

3) в нарушение п. 10 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ и п. 8 Аукционной документации организатор аукциона в установленный срок не направил уведомление о принятом в отношении ООО «Уральский строитель» решении о допуске/недопуске к участию в аукционе (протокол рассмотрения заявок).

Заявитель утверждает, что о допуске ООО «Уральский строитель» к участию в аукционе было сообщено только в день проведения аукциона (09.02.2016). Данное обстоятельство не помешало представителю ООО «Уральский строитель» присутствовать при проведении процедуры торгов, но не позволило принять участие в них (делать предложения о цене).

Заявитель просит признать жалобу обоснованной и аннулировать результаты торгов.

Организатор торгов в письменных возражениях (вх. № 01-2773 от 26.02.2016) сообщил, что руководствовался п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и письмом Министерства экономического развития РФ от 02.07.2015 № Д23и-307, согласно которым аукционы по продаже права заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности проводятся в электронной форме со дня вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения таких аукционов в электронной форме, а он еще не принят.

По окончании приема заявок, в соответствии с п. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ организатором торгов был составлен протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 05.02.2016 № 5.

По утверждению представителей организатора торгов, указанный протокол не размещен на официальном сайте торгов в связи с тем, что возможность его размещения сайтом, технически не предусмотрена (не предусмотрена в Руководстве организатора торгов).

Представители ООО «СУ-5» (заявка № 1) и ООО «НОВЫЙ ДОМ» (заявка № 2) получили Уведомление о допуске к участию в аукционе лично под роспись 08.02.2016 и 09.02.2016, соответственно. О допуске к участию в торгах ООО «Уральский строитель» (заявка № 3) был уведомлен, непосредственно, директор 09.02.2016 в 11 час. 01 мин. по телефону.

По утверждению организатора торгов, ответственный специалист на номер телефона, указанный в заявке ООО «Уральский строитель» ((343)266-93-01), произвел звонок 08.02.2016 в 16 час. 22 мин., но «дозвониться» не смог.

Повторный звонок по тому же номеру телефона был произведен 09.02.2016 в 11 час. 00 мин., его принял секретарь ООО «Атомстройкомплекс». В разговоре выяснилось, что у директора ООО «Уральский строитель» иной телефонный номер - (343)220-17-01, по этому номеру в 11 час. 01 мин. директор был уведомлен о допуске к участию в аукционе.

Согласно объяснениям организатора торгов, представитель ООО «Уральский строитель» лично получил Уведомление о допуске к участию в аукционе, прибыв для участия в аукционе в 14 час. 25 мин. 09.02.2016.

Аукцион состоялся в 14 час. 30 мин. 09.02.2016 в присутствии представителей всех участников, при этом, как утверждают представители организатора торгов, представитель ООО «Уральский строитель» в торгах участия не принимал, карточку участника не поднимал.

Победителем аукциона признано ООО «СУ-5», представителю которого был вручен экземпляр соответствующего протокола.

Информация о результатах аукциона размещена на официальном сайте торгов (<http://torgi.gov.ru>) и сайте г. Каменска-Уральского (<http://kamensk-uralskiy.ru>) в разделе «Результаты тендера».

Основываясь на вышеизложенных доводах, организатор торгов считает жалобу ООО «Уральский строитель» необоснованной.

Дополнительно представители организатора торгов сообщили, что на основании Итогового протокола от 09.02.2016 № 7 с победителем аукциона (ООО «СУ-5») 19.02.2016 заключен договор аренды земельного участка, копия которого представлена антимонопольному органу.

Представители ООО «СУ-5» в заседании комиссии сообщили, что заявитель жалобы не был лишен права на участие в аукционе, он присутствовал при проведении аукциона и отказался от конкуренции по собственной инициативе. Отмена результатов аукциона, по мнению заинтересованного лица, повлечет нарушение прав ООО «СУ-5».

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы участвующих лиц, Комиссия пришла к следующим выводам:

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы заявителей на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

В качестве продавца права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 Земельного кодекса РФ. выступает орган местного самоуправления.

Согласно ст. 39.11 Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона па право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом (п. 1).

Согласно п. 11 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона. с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - официальный сайт торгов) для размещения информации о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства, определен адрес сайта: www.torgi.gov.ru.

В соответствии с Положением об органе местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского» (утв. Решением Городской Думы города Каменска-Уральского от 25.02.2009 № 55, ред. 25.11.2015 № 507), Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского является органом местного самоуправления, наделенным собственными полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере управления и распоряжения имуществом муниципального образования город Каменск-Уральский, а также в сфере земельных правоотношений.

Согласно п 2.1 Комитет по управлению имуществом:

- организует и проводит в соответствии с законодательством аукционы по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах муниципального образования город Каменск-Уральский, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена;

- в соответствии с законодательством заключает договоры аренды, купли-продажи земельных участков, безвозмездного пользования земельными участками, контролирует исполнение заключенных договоров, принимает меры к их изменению и расторжению.

Рассматриваемый аукцион был объявлен в соответствии с Постановлением Администрации города Каменска-Уральского от 24.12.2015 № 1862.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в газете «Каменский рабочий» № 102 (20201) от 29.12.2015 (стр. 51-54) и в этот же день за номером 291215/0070902/02 размещено в сети «Интернет» на официальном сайте торгов, а также на официальном сайте муниципального образования.

Согласно ч. 17 ст. 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.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, 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.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать на обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, 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.

Как следует из объяснений организатора торгов и заинтересованного лица, и не оспаривается заявителем жалобы, представитель ООО «Уральский строитель» был уведомлен о допуске к участию в торгах в день их проведения, присутствовал при проведении аукциона и имел возможность принять, непосредственно, участие в торгах,

но не делал предложений о цене. Данное обстоятельство Комиссия расценивает, как добровольный отказ от участия в аукционе.

Вместе с тем, 18.02.2016 ООО «Уральский строитель» подана жалоба в антимонопольный орган, как лицом подававшим заявку на участие в аукционе. Жалоба подана в установленный законом срок и подлежит рассмотрению в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия отмечает, что Итоговый протокол № 7, составленный организатором торгов 09.02.2016, на официальном сайте торгов в сети «Интернет» не размещен.

Порядок проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 1 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ, установлено, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности проводится в электронной форме, однако в силу п. 7 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» указанная норма применяется после вступления в силу федерального закона, устанавливающего порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и аукционов в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, доводы заявителя жалобы, относительно обязательности проведения аукциона в электронной форме, не основаны на законе.

Для участия в аукционе заявителя, в соответствии с ч. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, 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.

В извещении, опубликованном в сети «Интернет» и в официальном печатном издании, установленной формой заявки (Приложение № 1), кроме иных сведений, предусматривалось указание телефона (факса) претендента.

Согласно копии заявки ООО «Уральский строитель», представленной Комиссии, в строке «телефон (факс) претендента» заявителем указано: (343) 266-93-01.

Между тем, в жалобе, поданной в антимонопольный орган ООО «Уральский строитель» на бланке с надписью «АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС» (вверху листа), для связи с заявителем указан телефон/факс: (343) 220-17-01.

Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступивших в его адрес, а также риск отсутствия своего представителя по указанному им телефону.

Таким образом, доводы ООО «Уральский строитель» о несвоевременном его уведомлении о допуске к участию в аукционе, не могут быть приняты во внимание.

Вместе с тем, в силу и. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, организатор аукциона обязан вести протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, в котором отражаются 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. 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.

Как установлено Комиссией. Протокол № 5 (рассмотрения заявок на участие в аукционе) был составлен и подписан 05.02.2016. как и предусматривалось п. 8 Аукционной документации. Следовательно, не позднее 06.02.2016 данный протокол необходимо было разместить на официальном сайте торгов в сети «Интернет».

Работа организатора торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов осуществляется через АРМ организатора торгов, которое позволяет выполнение всех операций пользователя публичного раздела официального сайта.

На официальном сайте торгов в сети «Интернет» размещено Руководство организатора торгов Официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов «Аренда и продажа земельных участков», предназначенное для пользователей, выступающих в качестве организатора торгов по конкретному виду торгов и выполняющих с использованием сайта создание и публикацию извещений по торгам, размещение и публикацию итогов (далее Руководство организатора торгов).

В Разделе 2 Руководства организатора торгов предусматриваются инструкции для пользователя, который может последовательно создавать протоколы:

- рассмотрения заявок на участие в аукционе (п. 2.5);
- аукциона (п. 2.6);
- отказа от заключения договора (п. 2.7).

Кроме того, согласно Руководству организатора торгов, АРМ организатора торгов позволяет добавлять документы к ранее созданному протоколу (п. 2.8), публиковать протоколы на официальном сайте (п. 2.10), и отменять торги (п. 4).

Таким образом, возражения организатора торгов об отсутствии технической возможности для размещения на официальном сайте торгов протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе не основаны на фактах.

Согласно п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса 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 (п. 16 ст. 39.12 ЗК РФ).

Комиссия отмечает, что экземпляр протокола о результатах аукциона передан победителю торгов (ООО «СУ-5»), но на официальном сайте торгов в сети «Интернет» не размещен, однако информация о результатах аукциона имеется, как на официальном сайте торгов, так и на официальном сайте органа местного самоуправления.

Так на официальном сайте Каменска-Уральского информационное сообщение о результатах аукциона размещено организатором торгов 09.02.2016 в разделе «Результаты тендера», а на официальном сайте торгов результат аукциона можно узнать при просмотре общей информации по извещению № 291215/0070902/02 в разделе «Аренда и продажа земельных участков».

Комиссии представлены: копия Договора аренды от 19.02.2016 № 16 между Комитетом по управлению имуществом города Каменска Уральского и ООО «СУ-5» и Акта приема-передачи (приложение № 1 к Договору от 19.02.2016 № 16). На копии договора отсутствуют отметки о его государственной регистрации.

Комиссия отмечает, что Договор заключен до истечения десятидневного срока, установленного на обжалование действий организатора торгов.

В соответствии с п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона, направляются уполномоченным органом победителю аукциона. При этом, не допускается заключение указанного договора ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Аналогичные требования содержатся в Законе о защите конкуренции.

Согласно ч. 18 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного ч. 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Уведомление о поступлении жалобы направлено организатору торгов 25.02.2016 (исх. № 1936 от 24.02.2016).

В силу ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном ч. 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В соответствии с ч. 20 ст. 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, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия не находит оснований для выдачи предписания.

Руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Закона о защите конкуренции. Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Уральский строитель» признать обоснованной, а организатора торгов в лице Комитет по управлению имуществом г. Каменска-Уральского нарушившим ч. 9 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. что выразилось в неразмещении в установленный срок на официальном сайте протоколов о рассмотрении заявок на участие в аукционе от 05.02.2016 и о результатах аукциона от 09.02.2016.

2. Предписание организатору торгов не выдавать.

Председатель комиссии

М.А. Анисимова

Члены комиссии:

А.А. Бокша

Л.В. Смирнягина

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