

02.18
В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Алтайскому краю

ул. Пролетарская, д. 65, г. Барнаул, 656068

от общества с ограниченной ответственностью
«Перспектива»

место нахождения: ул. Совхозная, д. 37,
с. Солтон, Солтонский район,
почтовый адрес: ул. Совхозная, д. 37, с. Солтон,
Солтонский район, 659520,
тел.: 8-923-722-9957, адрес электронной почты:
stenkina-natali@mail.ru

ЖАЛОБА

на действия организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

Наименование лица, в отношении которого подана жалоба: организатор торгов – Администрация Солтонского района Алтайского края, место нахождения и почтовый адрес: ул. Ленина, д. 3, с. Солтон, Солтонского района Алтайского края, 659520, номер контактного телефона: 8 385 33 21024, адрес электронной почты: adm_solton@mail.ru.

Обжалуемые торги: аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747, расположенного по адресу: Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО "Солтонское" южная окраина с. Солтон

Адрес сайта, на котором размещена информация по обжалуемым торгам:
<http://torgi.gov.ru/>.

В период с 22 октября по 21 ноября 2018 года Администрацией Солтонского района были проведены торги: аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747, расположенного по адресу: Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО "Солтонское" южная окраина с. Солтон (далее – Участок).

Извещение о проведении указанных торгов № 221018/6503214/01 было размещено на сайте <http://torgi.gov.ru> 22 октября 2018 года.

При проведении аукциона на право заключения договора аренды Участка и заключении договора аренды Участка Администрацией Солтонского района были допущены существенные нарушения порядка проведения торгов, установленные Земельным кодексом РФ и Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», повлекшие за собой, в том числе, неправильное определение цены продажи права аренды участка, а именно:

Согласно п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

Однако, извещение о проведении торгов № 221018/6503214/01 не содержит сведений о реквизитах решения о проведении аукциона, а в качестве оснований для проведения торгов указаны ст.39.11,39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

19/10/18 14:41
14
ЖАЛОБА

Следует также отметить, что в извещении о проведении торгов № 221018/6503214/01 в качестве организатора торгов указана Администрация Солтонского района Алтайского края, контактное лицо – Лудцев Михаил Павлович, тогда как в тексте извещения о проведении аукциона, прикрепленного к указанному извещению на сайте <http://torgi.gov.ru/> в качестве организатора – уполномоченного органа указан Отдел Администрации Солтонского района по имущественным и земельным отношениям, и в качестве контактного лица - Чуклина Елена Михайловна.

В соответствии с п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса 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 (www.torgi.gov.ru), **не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона**. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В нарушение указанной нормы, **извещение о проведении аукциона № 221018/6503214/01 на право заключения договора аренды Участка, было размещено на сайте www.torgi.gov.ru за 29 дней до установленного им дня проведения аукциона.**

Данное извещение было размещено на вышеуказанном сайте 22.10.2018 г. в 10 ч. 27 мин. Согласно этому извещению, аукцион должен был состояться 21 ноября 2018 года.

Исходя из правила определения начала течения сроков, установленного ст. 191 Гражданского кодекса РФ, течение 30-дневного срока, предусмотренного п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, начинается на следующий день после размещения извещения, т.е. с 23 октября 2018 г.

Следовательно, 30-дневный срок истекал 21 ноября 2018 г. и аукцион на право заключения договора аренды Участка мог быть проведен не ранее 31 дня с даты размещения извещения, т.е. 22 ноября 2018 года. Однако, как было отмечено выше, аукцион на право заключения договора аренды Участка был назначен на 21.11.2018 г.

При этом, особо обращаем внимание на то, что согласно извещению о проведении торгов по продаже муниципального имущества Солтонского района Алтайского края, прикрепленному к извещению № 221018/6503214/01, заявки на участие в аукционе принимаются организатором торгов с 19.10.2018г по 19.11.2018г.

Таким образом, **извещение о проведении аукциона было размещено на сайте www.torgi.gov.ru через 3 дня после даты начала приема заявок на участие в нем, что противоречит целям проведения торгов.**

Кроме того, в указанном извещении, помимо указанных выше сведений о датах начала и окончания приема заявок, на участие в аукционе, содержится информация о том, что приём заявок осуществляется с понедельника по пятницу по рабочим дням с 28 сентября по 29 октября 2018 года включительно, а аукцион состоится 31.10.2018 в 11.00 час. Следовательно, **информация о дате начала и окончания приема заявок, имеющая важное значение для потенциальных участников аукциона, носит противоречивый характер.**

Следует также отметить, что в извещении от 22.10.2018 г. указаны два лота, однако, аукционы по ним назначены на одно время. Проведение двух аукционов в одно время в одном кабинете невозможно.

Не свидетельствует об устранении нарушения сроков размещения извещения об аукционе на официальном сайте Правительства РФ и факт публикации извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в газете «Слово и дело», состоявшееся 19.10.2018 г. (№ 42).

Во-первых, п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ однозначно определен способ доведения до потенциальных участников аукциона информации о проводимом аукционе – размещения извещения на сайте www.torgi.gov.ru.

В этой связи, публикация такого извещения в ином источнике не может подменить собой размещение извещения на официальном сайте Правительства РФ. Такая публикация носит лишь дополнительный характер.

Во-вторых, в извещении, опубликованном в газете «Слово и дело», был указан иной кадастровый номер земельного участка, выставляемого на аукцион - 22:44:030008:74.

Ознакомившись с общедоступными данными публичной кадастровой карты, Общество, которое было заинтересовано в заключении договора аренды на Участок, не идентифицировало указанный в извещении земельный участок с Участком, а потому, полагало, что торги были объявлены в отношении другого земельного участка. При этом, данное извещение не содержало указания на сайт, содержащий полную и достоверную информацию об аукционе.

В-третьих, сведения, содержащиеся в опубликованном в газете «Слово и дело» извещении, не полностью соответствовали сведениям, указанным в извещении, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru.

В частности, в газете указано, что договор аренды земельного участка оформляется в течение 10 рабочих дней со дня протокола о результатах торгов, тогда как согласно размещенному на сайте извещению, такой договор заключается в течение 5 рабочих дней с даты подведения итогов аукциона.

Следует отметить, что срок заключения договора аренды, установленный в извещениях о проведении аукциона, не соответствует п. 20 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ, согласно которому, **не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.**

Перечни документов, представляемых совместно с заявками на участие в аукционе, указанные в этих источниках, также не идентичны.

Кроме того, извещениями предусмотрена необходимость предоставления свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя (для граждан), нотариально заверенных копий учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, документа, содержащего сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо), документа, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности. Необходимость предоставления документов, подтверждающих внесение задатка, вышеуказанными извещениями не предусмотрена.

Вместе с тем, согласно п. 1 ст. 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

иностранным государством в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 3 ст. 39.12. Земельного кодекса РФ, организатору аукциона прямо запрещено требовать от претендентов предоставления иных документов, не предусмотренных пунктом 1 названной статьи. Таким образом, **Администрацией были установлены незаконные требования к лицам, намеренным подать заявки на участие в аукционе.**

В соответствии с подп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

В нарушение указанной нормы, извещение о проведении аукциона, размещенное на сайте www.torgi.gov.ru, **содержит недостоверную информацию о том, что Участок находится в муниципальной собственности, и не содержит сведений об ограничениях прав на Участок**, хотя в действительности они установлены.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, право муниципальной собственности на Участок не зарегистрировано.

Одновременно с этим, в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения о части земельного участка, площадью 30342 кв.м., находящейся в охранной зоне ВЛ 10/110 кВ электросетевого комплекса "В-2" ОАО "МРСК Сибири" в границах Солтонского района Алтайского края.

Согласно п. 16 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, **по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.**

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи (п. 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, целью проведения аукциона является определение ежегодного размера арендной платы за земельный участок. И, поскольку, результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Алтайском крае были утверждены (Постановление Администрации Алтайского края от 26.10.2012 N 578) ранее, чем за 5 лет до даты объявления аукциона, то единственным способом определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды Участка могло быть только определение размера ежегодной арендной платы по результатам рыночной оценки.

Однако, как следует из извещения о проведении аукциона, размещенному на сайте www.torgi.gov.ru, **предметом торга является не ежегодный размер арендной платы, а платеж за право заключения договора.** При этом, размер ежегодной арендной платы в извещении вообще не указан.

Это свидетельствует о том, что Администрацией были нарушены требования закона к определению цены предмета аукциона и установлена обязанность победителя аукциона вносить платеж, не предусмотренный законодательством.

При этом, если учесть, что Участок был поставлен на кадастровый учет только 10.10.2018 г., а извещение о проведении аукциона было опубликовано 22.10.2018 г. (т.е. через 7 рабочих дней с даты постановки участка на учет), есть основания полагать, что оценка рыночной стоимости права аренды Участка Администрацией Солтонского района не проводилась.

Помимо этого, извещением о проведении аукциона установлена необходимость при подаче заявки **вносить залог в размере 20% от начальной цены аукциона**, хотя действующим законодательством обязанность участников по внесению залога не предусмотрена.

«Шаг аукциона» был установлен в извещении в размере 5% от начальной цены торгов, тогда как согласно п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, "шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В нарушение п. 9, 16 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, протоколы о рассмотрении заявок на участие в аукционе и о результатах аукциона до настоящего времени не размещены на официальном сайте, что не позволяет установить, состоялся аукцион или он был признан несостоявшимся в связи с тем, что на участие в аукционе подана только одна заявка.

Согласно сведениям сайта www.torgi.gov.ru, аукцион до сих пор имеет статус «текущий», т.е. прием заявок завершен, но итоги не подведены.

Однако, как следует из данных Единого государственного реестра недвижимости, в отношении земельного участка, являвшегося предметом торгов, 22 ноября 2018 г. (т.е. на следующий день после даты, на которую было назначено проведение аукциона) с Елистратовым Сергеем Николаевичем, Елистратовой Ольгой Юрьевной был заключен договор аренды земли № 6 сроком на 49 лет. Это свидетельствует о нарушении Администрацией района порядка заключения договора аренды земельного участка, установленного п. 20 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, поскольку, как было отмечено выше, информации о результатах аукциона на официальном сайте размещена не была.

Таким образом, Администрацией Солтонского района были нарушены требования закона, устанавливающие порядок и сроки публикации извещения о проведении аукциона, в самом извещении были указаны недостоверные сведения о предмете аукциона. Кроме того, Администрацией начальная цена предмета аукциона была определена неверно.

Данные нарушения повлияли на формирование стоимости предмета аукциона, и привели к ограничению количества участников аукциона и ограничению доступа к участию в таком аукционе, т.е. они являются существенными.

Следовательно, допущенные Администрацией района нарушения порядка проведения торгов привели к нарушению публичных интересов, в том числе прав и законных интересов ООО «Перспектива», как хозяйствующего субъекта, заинтересованного в предоставлении ему в аренду спорного земельного участка, которое не имело возможности участвовать в аукционе из-за допущенных нарушений правил их организации и проведения.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

В связи с вышеизложенным, просим Управление ФАС по Алтайскому краю провести проверку действий Администрации Солтонского района Алтайского края при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747, расположенного по адресу: Солтонский район, в административных границах Солтонского сельсовета, бывшее Центральное отделение ТОО "Солтонское" южная окраина с. Солтон, и, в случае выявления нарушений, принять соответствующие меры, предусмотренные действующим законодательством.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Перспектива»;
2. Копия выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:44:030008:747;
3. Копия извещения о проведении аукциона № 221018/6503214/01, размещенного на сайте www.torgi.gov.ru;
4. Копия о извещения проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, размещенного в газете «Слово и дело».

Директор ООО «Перспектива»

12.02.2019 г.



С.Н. Стенькин