

Гонимов, СВ

Син

27.05.19

Жалоба на действия организатора аукциона.

29 марта 2019 года на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение №290319/0026020/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка (приложение 3).

В данном извещении обозначен предмет торга: цена земельного участка.

Местоположение земельного участка: Оренбургская обл, Северный р-н., Новодомосейкинский сельсовет, северо-восточная часть кадастрового квартала 56:28:1014013. Площадь 10 654 м². Кадастровый номер 56:28:1014013:29. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: производственная деятельность. Начальная цена 87 500 руб. Шаг аукциона 2 625 руб.

Организатором аукциона является Администрация Северного района Оренбургской области (461670, Оренбургская область, Северный район, с. Северное, ул. Советская, д. 24, ИНН 5645003517, ОГРН 1055602037303, тел. +7(35354)2-19-80, se@mail.orb.ru). Решение о проведении аукциона принято на основании Постановления от 12.03.2019г. № 102-п.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 части 1 названной статьи 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 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в

Антимонопольный орган

42348 27 МАИ 2019

сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 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.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является конкурентной процедурой, обязательной в силу действующего законодательства Российской Федерации.

Порядок подготовки и организации 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 закреплен в статье 39.11 Земельного Кодекса РФ.

В силу положений обозначенной статьи ЗК РФ, а именно:

1. подпункта 4 пункта 21: «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, 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)».

В данном Извещении и аукционной документации, размещенных на официальном сайте торгов, не содержатся сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Подпункт 3 пункта 8 ст. 39.11 ЗК РФ гласит: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений».

2. подпункта 7 пункта 21: «Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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».

В данном извещении была размещена форма заявки на **аренду земельного участка**, а не на приобретение его в собственность (приложение 6).

3. пункта 22: «Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка».

В данном Извещении и аукционной документации, размещенных на официальном сайте торгов, проект договора купли-продажи земельного участка отсутствует (приложение 5).

Таким образом, Организатор аукциона нарушил установленные законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

До начала аукциона я объявил аукционной комиссии и данном нарушении (приложение 4 с 07:12 по 08:00).

Исходя из вышеперечисленного на лицо явное противоречие в предмете аукциона (продажа земельного участка) и обязательной приложенной документации (заявка на аукцион по аренде земельного участка и договор на аренду земельного участка).

4. пункта 18: «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.

В извещении указано, что порядок проведения аукциона определяется в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18.Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, закреплен в статье 39.12 Земельного Кодекса РФ.

В силу положений обозначенной статьи ЗК РФ, а именно пункта 17: «Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок».

Согласно Административный регламенту предоставления типовой муниципальной услуги «Предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, и земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам и гражданам» (Приложение к постановлению администрации Северного района Оренбургской области от 20.07.2018г.434-п) (приложение 7) порядок проведения аукциона следующий:

«Аукцион ведет аукционист. Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены арендной платы или начального размера цены за земельный участок, шага аукциона и порядка ведения аукциона. Шаг аукциона устанавливается от одного до трёх процентов начальной цены земельного участка или размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы.

Каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на "шаг аукциона". После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с "шагом аукциона".

При отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним.

Этот же порядок был озвучен аукционистом (приложение 4 с 00:13 по 01:48).

Согласно пп.3 п.15 ст. 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. **В протоколе указываются: сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона».**

В соответствии с Протоколом №11 (приложение 2) от 23 мая 2019 года заседания комиссии по проведению аукциона по предоставлению земельных участков, находящихся в распоряжении МО Северный район, государственная собственность на которые не разграничена, победителем признан участник №3, предложивший цену в размере 98 000 руб. Сведения о предпоследнем предложении отсутствуют.

В ходе аукциона после оглашения аукционистом 4-го шага аукциона (стоимости земельного участка в сумме 98 000 руб.) первым карточку поднял участник №3, и аукционист зафиксировал это поднятие. Далее аукционист в нарушении порядка проведения аукциона вместо того, чтобы перейти к оглашению следующего шага аукциона (стоимости земельного участка в сумме 100 625 руб.), повторила 2 раза 98 000 руб. и определила победителем участника №3 (приложение 4 с 08:00 по 09:44), предложившего цену в 98 000 руб.

Считаю, что своими действиями аукционист ввёл в заблуждение меня, аукционную комиссию, и других участников аукциона, что помешало правильно определить победителя аукциона.

Исходя из вышеуказанного аукционная комиссия в нарушение принятого ими же порядка определения победителя аукциона и в нарушение п.17 ст. 39.12 ЗК РФ необоснованно и неверно определила победителем аукциона участника №3.

Исходя из вышеперечисленных фактов и в их совокупности в соответствии со статьей 23 и 44 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ.

ПРОШУ:

1. признать в действиях Организатора аукциона нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, выразившегося в отсутствии в извещении и аукционной документации, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

2. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, выразившегося в размещении обязательного приложения к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона проекта договора аренды земельного участка;

3. признать в действиях Организатора аукциона нарушение подпункта 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, выразившегося в размещении формы заявки на участие в аукционе по приобретению в собственность земельного участка;

4. признать в действиях Организатора аукциона нарушение пункта 17 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, выразившегося в необоснованном определении победителем аукциона участника №3.

5. признать в действиях Организатора аукциона нарушение подпункта 3 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ, выразившегося в отсутствии в итоговом протоколе обязательных сведений о предпоследнем предложении о цене предмета аукциона.

6. признать в действиях Организатора аукциона нарушение Административного регламента предоставления типовой муниципальной услуги «Предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, и земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам и гражданам» (Приложение к постановлению администрации Северного района Оренбургской области от 20.07.2018г.434-п).

7. отменить полностью итоги Протокола №11 от 23 мая 2019 года заседания комиссии по проведению аукциона по предоставлению земельных участков, находящихся в распоряжении МО Северный район, государственная собственность на которые не разграничена, в виду выявленных существенных нарушений действующего Законодательства и моих конкурентных прав как участника аукциона;

8. отменить данный аукцион полностью в виду выявленных нарушений действующего Законодательства;

9. приостановить подготовку и подписание договора купли-продажи данного земельного участка до рассмотрения моей жалобы по существу.

10. привлечь организатора аукциона к административной ответственности, предусмотренной ч.3, ч.7, ч.10 ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

Приложение:

1. Копия паспорта.
2. Протокол заседания комиссии №11 от 23 мая 2019 года.
3. Извещение №290319/0026020/01 от 29.03.2019, опубликованное на сайте torgi.gov.ru.
4. Видеозапись аукциона.
5. Проект договора аренды, опубликованный на сайте torgi.gov.ru.
6. Заявка участие в аукционе по аренде земельного участка.
7. Постановление №434-п от 20.07.2018 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное пользование, аренду земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, и земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, юридическим лицам и гражданам»"