



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Ставропольскому краю

ул. Ленина, 384, г. Ставрополь, 355003
тел. (8652) 35-51-19, факс (8652) 35-51-19
e-mail: to26@fas.gov.ru

07.06.2024 № ДС/6965/24

На № _____ от _____

Решение

g

Администрация Буденновского
муниципального округа в лице
Управления имущественных и
земельных отношений администрации
Буденновского муниципального округа
Ставропольского края
356800, г. Буденновск, ул. Пушкинская,
113
oiizo@yandex.ru

РЕШЕНИЕ № 026/10/18.1-1071/2024

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

04 июня 2024 года

г. Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии – Сапунов Д.Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России

Члены комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Лазебный А. Ю. – главный специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу 1 _____ Ю.С. на действия организатора торгов Управления имущественных и земельных отношений администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края – организатора торгов по извещению №21000003220000000106 по лоту №1, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба _____ С. на



2024-7865

действия организатора торгов Управления имущественных и земельных отношений администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края – организатора торгов по извещению №21000003220000000106 по лоту №1.

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, необоснованное отклонение заявки, а так же организатором торгов допущены нарушения в содержании извещения о проведении торгов.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

Управлением имущественных отношений и муниципального контроля администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края было размещено извещение о проведении торгов по извещению №21000003220000000106 на право заключения договоров аренды земельных участков.

1. Комиссия Ставропольского УФАС России, исследовав довод заявителя о несоответствии извещения о проведении торгов требованиям статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, в части отсутствия в извещении информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, установила следующее.

Рассматриваемые торги проводились на основании норм Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса 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.

Максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в Буденновском муниципальном округе определены Постановлением администрации Буденновского муниципального округа №1433 от 19.06.2023года «Об утверждении правил землепользования и застройки Буденновского муниципального округа».

Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что сведения указанные в извещении о проведении торгов о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства аналогичны сведениям указанным в Постановлении администрации Буденновского муниципального округа №1433 от 19.06.2023года, в частности в части указания этажности зданий.

На основании изложенного Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу о том, что информация о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства размещена надлежащим образом.

2. Комиссия Ставропольского УФАС России, исследовав довод заявителя о неуказании всех возможных видов разрешенного использования, установила следующее.

Статьями 39.11 и 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации установлен

порядок организации и проведения торгов по продаже права заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определен порядок рассмотрения жалоб на действия организатора торгов.

В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «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.

При рассмотрении жалоб на действия организатора торгов, в частности проводимых в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Комиссия Ставропольского УФАС России рассматривает действия организатора торгов на предмет соответствия проводимых торгов нормам статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, так как именно данными статьями установлен порядок организации и проведения торгов, нарушение которых может привести к ограничению либо устранению конкуренции при проведении процедуры торгов.

Таким образом, рассмотрение вопросов, связанных с возможностью использования земельного участка и указания всех потенциально возможных видов разрешенного использования, не входят в компетенцию Комиссии антимонопольного органа по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Исследовав довод о не указании в извещении о проведении торгов сведений о тарифах ЭТП на которой проводится электронный аукцион, Комиссия Ставропольского УФАС России установила следующее.

В соответствии с пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ, наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных

площадок взимать данную плату.

Проанализировав извещение о проведении торгов, установлено, что в тексте извещения указано о том, что взимание платы с победителя торгов за услуги ЭТП, осуществляется в соответствии регламентами и тарифами ЭТП, размещенными на сайте площадки.

Таким образом, извещение о проведении торгов содержит сведения, опубликование которых предусмотрено пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

4. Изучив довод о необоснованном отклонении заявки, Комиссия Ставропольского УФАС России установила следующее.

Согласно Протокола рассмотрения заявок от 14.05.2024 года, по лоту №1 претенденту _____ было отказано в участии в торгах ввиду непредставления необходимых для участия в аукционе документов либо предоставление недостоверных сведений (ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ).

Согласно сведений размещенных на сайте torgi.gov.ru аукцион проведен, победители определены, договор находится в стадии заключения.

Извещением о проведении торгов установлена форма заявки на участие в торгах.

Проанализировав заявку Гильфановой Ю.С. определено, что заявка поданная претендентом соответствует форме, установленной извещением о проведении торгов в полном объеме.

Так же проанализировав комплект документов, приложенных к заявке Гильфановой Ю.С., Комиссией установлено, что претендентом представлен перечень необходимых для участия документов.

Согласно представленных Организатором торгов письменных пояснений, Заявитель не допущен к участию в Аукционе, в связи с отсутствием заявки на участие в Аукционе по установленной в извещении о проведении торгов форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (пункт 13 заявки на участие).

Отмечено, что согласно части 6 статьи 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Указанная норма законодательства однозначно указывает на необходимость представления в установленный в извещении о проведении электронного аукциона срок: копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан) (пункт 2 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ); 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 (пункт 3 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ); документы,

подтверждающие внесение задатка (пункт 4 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ).

Тогда как пункт 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ указывающий на необходимость представления заявки на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, при проведении электронного Аукциона не применяется, в силу части 6 статьи 39.13 ЗК РФ.

Так же рассмотрев условия рассматриваемого электронного аукциона, Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает, что денежные средства, внесенные участниками электронного Аукциона в качестве задатка для участия в Торгах, поступают на счет Оператора ЭТП, соответственно, возврат таких средств тоже осуществляется непосредственно Оператором ЭТП.

Организатор торгов получает от оператора ЭТП исключительно информацию о поступлении задатков и не имеет непосредственного отношения ни к денежным средствам перечисленными в счет оплаты задатка, ни к процедуре возврата задатков, ввиду того что фактически деньги поступают на счет оператора ЭТП.

При этом, функционал ЭТП не позволяет подать заявку без внесения денежных средств на счет Оператора ЭТП, следовательно факт подачи заявки заявителем однозначно свидетельствует о внесении последним денежных средств в качестве обеспечения заявки.

Таким образом, неуказание в заявке претендента реквизитов для возврата задатка в заявке подаваемой организатору торгов не свидетельствует о невозможности рассмотрения такой заявки и участия заявки в аукционе.

Управление приходит к выводу о том, что комиссия Организатора торгов, исполняя возложенные на нее обязательства, рассматривая заявки, владела всей необходимой информацией для допуска Заявителей к участию в Торгах, следовательно, довод жалобы о неправомерном отклонении заявки на участие в Аукционе нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения настоящей жалобы.

Согласно пункта 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия антимонопольного органа выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), 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.

Ввиду того, что в действиях организатора торгов установлен факт нарушения порядка допуска/отклонения заявки претендента, Комиссия Ставропольского УФАС России считает необходимым выдать организатору торгов. Управлению

имущественных и земельных отношений администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение допущенных нарушений и восстановление прав заявителя.

Руководствуясь частью 1 статьи 17, частями 18, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу 1 на действия организатора торгов Управления имущественных и земельных отношений администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края – организатора торгов по извещению №21000003220000000106 по лоту №1- обоснованной.

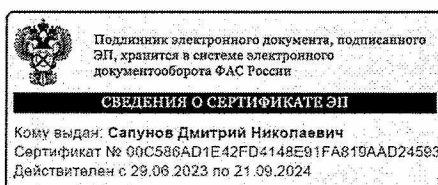
2. Выдать Управлению имущественных и земельных отношений администрации Буденновского муниципального округа Ставропольского края обязательное для исполнения предписание, а именно:

- Протокол рассмотрения заявок от 14.05.2024 года по лоту №1 — отменить.

- процедуру рассмотрения заявок по лоту № 1 провести повторно.

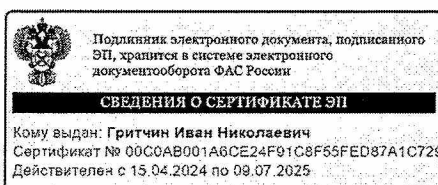
- срок исполнения предписания - 10 рабочих дней с момента опубликования Решения и Предписания на сайте torgi.gov.ru и на сайте Ставропольского УФАС России.

Председатель комиссии

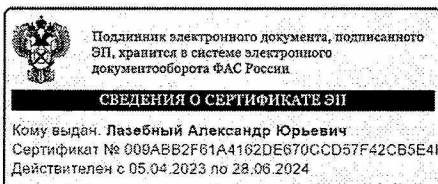


Д.Н. Сапунов

Члены комиссии:



И.Н. Гритчин



А.Ю. Лазебный