

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 90-07/18.1/17

29 ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председатель		
	<...>	- заместитель руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Члены		специалист-эксперт отдела
Комиссии:	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
	<...>	- главный специалист-эксперт
		отдела контроля торгов и органов
		власти Челябинского УФАС
		России,

при рассмотрении жалобы физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом Аргаяшского муниципального района Челябинской области (далее – Комитет, организатор торгов)

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:02:0811002:171, лот № 5 (далее – Земельный участок), извещение № 021017/1158388/02 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

Заявитель принимал участие в Аукционе, в ходе которого Комитетом нарушен порядок проведения торгов, что привело к невозможности определить предложения каждого из участников Аукциона о предложенном размере ежегодной арендной плате за Земельный участок и победителя торгов.

Заявителем также указано на сговор организатора торгов со вторым участником Аукциона и фальсификации данных о результатах торгов, в подтверждение чего представлена видеозапись проведения Аукциона.

Комитетом представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

03.11.2017 проведен Аукцион, по результатам которого участником, который сделал последнее предложение о наибольшей стоимости ежегодной арендной платы за Земельный участок в размере 542 000 руб., и победителем торгов признан Заявитель, участником, который сделал предпоследнее предложение о стоимости ежегодной арендной платы за Земельный участок в размере 540 000 руб., признано ООО МЦМиР «Курорт Увильды».

Протокол об итогах Аукциона от 03.11.2017 Заявителем не подписан, проект договора аренды Земельного участка № 15 от 13.11.2017 направлен Заявителю почтовым отправлением простым письмом.

При заполнении извещения Аукциона в электронной форме на сайте торгов (torgi.gov.ru) организатором торгов допущена техническая ошибка в части указания участника, признанного победителем Аукциона, и итогового размера арендной платы.

С извещением о проведении Аукциона размещен типовый проект договора аренды земельного участка.

Дополнительно Комитетом представлены следующие письменные пояснения.

Лица, признанные участниками Аукциона, извещены о том, что они признаны участниками устно.

Победителем торгов по лоту № 5 в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 021017/1158388/02 указан Заявитель.

Протокол о результатах аукциона от 03.11.2017 размещен в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

По мнению Комитета, порядок организации и проведения торгов организатором торгов не нарушен, в связи с чем доводы Заявителя являются необоснованными.

Изучив представленные материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Постановлением Администрации Аргаяшского муниципального района Челябинской области от 06.09.2017 № 955 принято решение о проведении Аукциона и пунктом 3 указанного правового акта проведение торгов возложено на Комитет.

Извещение о проведении торгов размещено в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 02 октября 2017 года, опубликовано в газете «Восход» № 38(9779) от 29.09.2017.

Согласно пункту 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.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

1. Подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно пункту 17 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.

В извещении о проведении Аукциона установлен следующий порядок проведения Аукциона.

Аукцион проводится в указанное в извещении время, начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начального размера годовой арендной платы, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона.

Участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены и каждой очередной цены в случае, если готовы купить право на заключение договора аренды земельного участка в соответствии с этой ценой.

Каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист

называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с шагом аукциона.

При отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним.

По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды земельного участка, называет цену продажи и номер карточки победителя аукциона.

Порядок определения победителя: победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Результаты аукциона оформляются протоколом.

Из представленных Комитетом документов следует, что на участие в Аукционе поступило две заявки – Заявителя и ООО МЦМиР «Курорт Увильды», которые признаны участниками Аукциона.

Согласно протоколу об итогах Аукциона от 03.11.2017 победителем торгов признан Заявитель, предложивший ежегодную арендную плату за Земельный участок в размере 542 000 руб., участником, сделавшим предпоследнее предложение о стоимости ежегодной арендной платы за Земельный участок в размере 540 000 руб., признано ООО МЦМиР «Курорт Увильды».

Комитетом представлена аудиозапись проведения Аукциона, из которой следует, что при проведении торгов после объявления очередной цены аукционист не называл номера карточки участника Аукциона, который первым поднял карточку, и не указывал на участника Аукциона, в связи с чем определить победителя Аукциона, то есть участника, карточка которого была поднята последней, не представляется возможным.

Представленная заявителем видеозапись части проведения Аукциона также не позволяет определить победителя Аукциона.

Таким образом, Комитетом нарушен порядок проведения торгов и определить победителя Аукциона не представляется возможным, в связи с чем действия Комитета по признанию победителем Аукциона Заявителя не соответствуют пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ.

2. Подпунктом 7 пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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 извещения о проведении Аукциона сведения о порядке приема заявок на участие в торгах отсутствуют, что не соответствует подпункту 7 пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Согласно пункту 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать 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. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. 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.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ в протоколе о результатах аукциона указываются наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Администрацией представлен Протокол приема заявок от 27.10.2017, согласно которому признаны участниками Аукциона Заявитель и ОАО МЦМиР «Курорт Увильды». Указанный протокол не содержит сведения о датах подачи заявок.

Согласно протоколу об итогах Аукциона от 03.11.2017 победителем торгов признан Заявитель, предложивший ежегодную арендную плату за Земельный участок в размере 542 000 руб., участником, сделавшим предпоследнее предложение о стоимости ежегодной арендной платы за Земельный участок в размере 540 000 руб., признано ООО МЦМиР «Курорт Увильды». Указанный протокол не содержит сведения о месте жительства Заявителя и месте нахождения ООО МЦМиР «Курорт Увильды».

Администрацией с сопроводительным письмом вх. № 15117 от 16.11.2017 представлено распечатанное 15.11.2017 с информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении Аукциона, в котором по лоту № 5 в качестве победителя Аукциона признано ООО «МЦмир курорт Увильды»,

цена, предложенная победителем, 1 520 000 руб.

Таким образом, сведения о победителе Аукциона и размере ежегодной арендной платы за Земельный участок, размещенные в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 021017/1158388/02, не соответствуют сведениям протокола об итогах Аукциона от 03.11.2017.

Администрацией представлены письменные пояснения вх. № 15515 от 23.11.2017, из которых следует, что в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 021017/1158388/02, лот № 5 размещены сведения о признании победителем Аукциона Заявителя, что подтверждается представленным скриншотом (приложение №1), протокол о результатах аукциона от 03.11.2017 также размещен, что подтверждается представленным скриншотом (приложение №4).

Согласно информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 021017/1158388/02 сведения о признании Заявителя победителем Аукциона по лоту № 5 размещены Администрацией 15.11.2017 в 14:01, также размещена информация о результатах проведенных 03.11.2017 торгов. Таким образом, сведения о результатах Аукциона размещены по истечении 12 дней после подведения итогов торгов.

Протоколы рассмотрения заявок на участие в Аукционе и о результатах торгов в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru отсутствуют.

Таким образом, Комитетом нарушен пункт 9 статьи 39.12 ЗК РФ ввиду неуказания в протоколе приема (рассмотрения) заявок от 27.10.2017 сведений о датах подачи заявок на участие в Аукционе и неразмещения его в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, подпункт 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ - ввиду неуказания в протоколе об итогах Аукциона от 03.11.2017 места нахождения (для юридического лица), места жительства (для гражданина) победителя Аукциона и иного участника Аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета торгов, пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ - ввиду неразмещения протокола об итогах Аукциона от 03.11.2017 в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Представленная Заявителем видеозапись проведения Аукциона не содержит доказательств сговора организатора торгов и ООО МЦМиР «Курорт Увильды», фальсификации данных о результатах торгов.

Документов, подтверждающих сговор организатора торгов и ООО МЦМиР «Курорт Увильды», фальсификации данных о результатах торгов, Заявителем не представлено, в связи с чем указанные доводы Заявителя не могут быть приняты во внимание.

4. Пунктом 10 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно письменным пояснениям Комитета участники Аукциона извещены устно.

Документов, подтверждающих уведомление Комитетом претендентов на участие в Аукционе о признании их участниками торгов, не представлено, что не соответствует пункту 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

5. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

Согласно части 1 статьи 435 Гражданского кодекса Российской Федерации офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.

Согласно извещению № 021017/1158388/02 Комитетом проводятся торги в отношении 16 земельных участков, но указанное извещение не содержит проектов договоров аренды в отношении 16 земельных участков, являющихся предметом торгов.

Извещение о проведении Аукциона содержит, в том числе один документ с наименованием «договор аренды», в котором отсутствуют сведения о Земельном участке, в отношении которого заключается такой договор (далее – «форма договора аренды»).

Неразмещение Комитетом в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 021017/1158388/02 проекта договора аренды Земельного участка с указанием сведений о нем является нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

6. Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно подпункту 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Размещенное в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в извещении №021017/1158388/02 извещение о проведении Аукциона содержит указание на то, что для участие в аукционе претендент представляет документ, подтверждающий внесение задатка, которым является выписка со счета организатора торгов.

Согласно извещению о проведении Аукциона непредставление необходимых для участие в Аукционе документов является основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Таким образом, Администрацией в нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено требование о представлении в составе заявки документа, не предусмотренного действующим законодательством (выписки со счета организатора торгов).

Поскольку Комитетом нарушен порядок организации и проведения Аукциона, договор аренды Земельного участка не заключен, Комиссия считает необходимым выдать Комитету предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.
2. Признать действия Комитета при организации и проведении Аукциона нарушением подпункта 7 пункта 1, пункта 22 статьи 39.11, подпункта 4 пункта 1, пунктов 3, 9, 10, подпункта 4 пункта 15, пунктов 16, 17 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комитету предписание об аннулировании Аукциона.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС

России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 90-07-18.1/17

об аннулировании торгов

«29» ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе:

Председатель	<...>	- заместитель руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Члены	<...>	специалист-эксперт отдела контроля
Комиссии:		- торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
	<...>	главный специалист-эксперт отдела
		- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения по жалобе № 90-07-18.1/17 от 29 ноября 2017 года,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению имуществом Аргаяшского муниципального района Челябинской области (далее – Комитет) в срок до 15.12.2017 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым

номером 74:02:0811002:171, лот № 5 (далее – Земельный участок), извещение № 021017/1158388/02 (далее – Аукцион, торги), а именно:

1.1) принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

1.2) разместить в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru по извещению № 021017/1158388/02 решение об аннулировании Аукциона и протоколов, составленных в ходе проведения торгов;

1.3) направить заявителям, подавшим заявки на участие в торгах, уведомления о принятом решении об аннулировании Аукциона и протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

2. О выполнении настоящего предписания Комитету сообщить в Челябинское УФАС России в срок до 22 декабря 2017 года с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, соответствующих уведомлений с документами о способе их направления лицам, подавшим заявки на участие в торгах).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.