

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

Председатель Комиссии Ячменева О.И. – заместитель руководителя управления-начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии: Тибилова Э.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Тюфанова С.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Петинова Н.О. на действия организатора аукциона ГКУ Волгоградской области «Центр организации закупок» при организации открытого аукциона № 36 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рокоссовского, 3/у 1 ж; кадастровый номер <...> :34:030134:1681; S=860 кв.м. (лот № 14),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 24.07.2017 (вх. № 6909) поступила жалоба Петинова Н.О. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона ГКУ Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее – ГКУ ВО «ЦОЗ», Организатор Аукциона) при организации открытого аукциона № 36 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рокоссовского, 3/у 1 ж; кадастровый номер <...> :34:030134:1681; S=860 кв.м. (лот № 14).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 25.07.2017 № 03-8/4666 направлено 25.07.2017 ГКУ ВО «ЦОЗ» и Заявителю по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 27.07.2017 на 10 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 27.07.2017 в 10 ч. 00 мин.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Недохлебов В.В. – представитель ГКУ ВО «ЦОЗ» по доверенности от 20.06.2017, Агафонов И.А. – представитель ГКУ ВО «ЦОЗ» по доверенности от 20.06.2017, Смирнов Д.В. – генеральный директор ООО «Гранит», Фабрицкая Е.А.

Обжалуемые торги – открытый аукцион № 36 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рокоссовского, 3/у 1 ж; кадастровый номер <...> :34:030134:1681; S=860 кв.м. (лот № 14) (далее – Аукцион).

Извещение о проведении Аукциона (далее – Извещение) опубликовано 15.06.2017 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru с присвоением № 140617/13805039/02 (далее – Официальный сайт торгов). Основанием для организации Аукциона послужило решение комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Комитет) от 05.06.2017 № 612 «О проведении аукциона на право заключения договоров

аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград, для строительства».

Организатор Аукциона – ГКУ ВО «ЦОЗ».

В соответствии с Извещением срок подачи заявок на участие в Аукционе установлен с 15.06.2017 09 ч. 30 мин. по 21.07.2017 16 ч. 00 мин. Дата проведения Аукциона – 26.07.2017 в 14 ч. 00 мин.

Согласно протоколу от 24.07.2017 комиссии по организации и проведению торгов по продаже: земельных участков находящихся в собственности Волгоградской области; земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа город - герой Волгоград для целей строительства; земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также торгов на право заключения договоров аренды земельных участков о рассмотрении заявок на участие в аукционе № 36 от 26.07.2017 на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград, для строительства организованного на основании решения комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 05.06.2017 № 612 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе город-герой Волгоград, для строительства» и признании претендентов участниками аукциона (далее – Протокол от 24.07.2017) участниками Аукциона признаны: ИП Шапкин К.А., ООО «Гранит», Лизенко В.И., ООО «Ванд плюс», Ветохина Е.Е., ООО «Профит 2017», Мудрицкий В.Б., Романов И.О., Морозов А.И., Фабрицкая Е.А., Петин Н.О.

Обжалуемые действия Организатора Аукциона – несоответствие проекта договора аренды земельного участка, являющегося приложением к извещению о проведении Аукциона, типовой форме договора аренды земельного участка, заключенного на торгах, утвержденной приказом Комитета от 06.06.2017 № 61-н «Об утверждении типовых форм договоров аренды земельных участков», в частности отсутствие в проекте договора, являющегося приложением к Извещению, порядка, оснований расторжения, а также порядка исполнения договора аренды; установление в Извещении положения о нерассмотрении аукционистом более высокой цены, предложенной участником, в случае если она не кратна «шагу аукциона».

Как следует из пояснений представителя ГКУ ВО «ЦОЗ» на основании п. 2.1 соглашения об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков от 09.03.2016 (далее – Соглашение) к сопроводительному письму Комитета от 05.05.2017 исх. № 21-23/11508 о направлении документов по предмету Аукциона приложен проект договора аренды земельного участка, который впоследствии был размещен Организатором Аукциона на Официальном сайте торгов. Данных о внесении изменений в указанный проект договора от Комитета в адрес ГКУ ВО «ЦОЗ» не поступало.

По вопросу установления в Извещении положения о нерассмотрении аукционистом более высокой цены, предложенной участником, в случае если она не кратна «шагу аукциона», представителем пояснено, что при поступлении предложения от участника аукциона о более высокой цене предмета аукциона от цены, объявленной аукционистом, аукционист указывает на данного участника, после чего аукционист оглашает следующую цену «шага аукциона», которая не ниже цены, предложенной участником. Считает жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Согласно п. 2.1 Соглашения Уполномоченный орган (Комитет) в течение одного рабочего дня с даты принятия решения о проведении аукциона направляет Организатору (ГКУ ВО «ЦОЗ») сопроводительным письмом документы по каждому предмету аукциона (лоту).

В соответствии с п. 2.1.2 Соглашения документы, указанные в п. 2.1 Соглашения, предоставляются Организатору и должны включать в себя: копию решения Уполномоченного органа о проведении аукциона; кадастровый паспорт земельного участка; проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка; иные документы, указанные в пп. 1-6 п. 2.1.2 Соглашения.

- проводит проверку сопроводительного письма и документов, указанных в п. 2.1 Соглашения, на предмет их соответствия требованиям, предъявляемым Соглашением, и не позднее четырех рабочих дней со дня получения разрабатывает извещение в соответствии с требованиями ст. 39.11 ЗК РФ (п. 2.1.3 Соглашения).

В соответствии с ч. 22 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Исходя из смысла вышеприведенных положений, проект договора аренды земельного участка, направляемый Уполномоченным органом в адрес Организатора Аукциона, включается Организатором Аукциона в приложение к извещению, размещаемому впоследствии на Официальном сайте торгов.

Как следует из материалов дела, сопроводительное письмо Комитета с прилагаемыми документами от 05.05.2017 исх. № 21-23/11508 поступили в ГКУ ВО «ЦОЗ» 05.06.2017.

Приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 06.06.2017 № 61-н (далее – Приказ № 61-н) утверждена типовая форма договора аренды земельного участка, заключенного на торгах. Приказ № 61-н вступает в силу со дня его подписания, то есть с 06.06.2017.

Из материалов дела установлено, что проект договора аренды земельного участка (коммерческие объекты), являющийся приложением № 3 к

Извещению, по содержанию не совпадает с типовой формой договора аренды, заключенного на торгах, утвержденной Приказом № 61-н. При этом, раздел 7 проекта договора земельного участка (коммерческие объекты), являющегося приложением № 3 к Извещению, содержит условия об изменении и прекращении договора аренды земельного участка, которые недвусмысленно определяют порядок, основания расторжения, а также порядок исполнения договора аренды.

Таким образом, поскольку сопроводительное письмо с прилагаемыми документами поступили в ГКУ ВО «ЦОЗ» 05.06.2017, а Приказ № 61-н вступил в силу 06.06.2017, Организатор Аукциона не мог опубликовать проект договора иной формы и содержания, отличной от той, которую направил Комитет.

Кроме того, ни ст. 39.11 ЗК РФ, ни Соглашением, ни Извещением не предусмотрено право организатора аукциона по внесению изменений в извещение о проведении аукциона. Приказ № 61-н также не может служить обязательным для применения ГКУ ВО «ЦОЗ», поскольку в силу п. 3 указанного приказа предназначен для использования в работе структурных подразделений Комитета, к числу которых ГКУ ВО «ЦОЗ» не относится.

Таким образом, нарушений в действиях ГКУ ВО «ЦОЗ» по утверждению в приложении № 1 к Извещению проекта договора аренды земельного участка, отличного от типовой формы договора аренды земельного участка, заключенного на торгах, утвержденной Приказом № 61-н, не выявлено. Довод Заявителя необоснован.

2. Порядок проведения Аукциона регламентирован п. 32 Извещения, согласно которому Аукцион проводится в следующем порядке:

аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене предмета аукциона;

аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик, начальной цены и «шага аукциона»;

после оглашения аукционистом начальной цены и каждой очередной цены, участники поднимают пронумерованные билеты в случае, если готовы заключить договор аренды или договор купли-продажи в соответствии с этой ценой;

билеты поднимаются не ниже уровня плеча и не опускаются до оглашения аукционистом номера билета участника;

каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона» в размере 3 процентов начальной цены и не изменяется в течение всего аукциона;

после объявления очередной цены аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона, после чего участники аукциона опускают билеты. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом аукциона»;

участник вправе предложить более высокую цену предмета аукциона чем цена, объявленная аукционистом. В данном случае аукционист оглашает следующую цену «шага аукциона», которая не ниже цены, предложенной участником;

если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, который предложил наибольшую цену предмета аукциона;

по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение договора аренды или договора купли – продажи земельного участка, называет цену проданного земельного участка и номер билета победителя аукциона;

до завершения проведения аукциона по конкретному лоту участники не покидают зал.

Из указанного порядка проведения Аукциона следует, что за участником аукциона закреплено право предложения более высокой цены предмета аукциона, чем цены, объявленной аукционистом. После поступления которого аукционист, отталкиваясь от этой цены, объявляет следующую цену, которая должна быть не ниже предложенной участником аукциона.

Таким образом, довод о том, что аукционистом не будет рассматриваться предложение о более высокой цене предмета аукциона, не кратной «шагу аукциона», не нашел подтверждения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Петинова Н.О. на действия организатора аукциона ГКУ Волгоградской области «Центр организации закупок» при организации открытого аукциона № 36 на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рокоссовского, з/у 1 ж; кадастровый номер <...> :34:030134:1681; S=860 кв.м. (лот № 14) необоснованной.