**РЕШЕНИЕ**

**по жалобе № 017/10/18.1-21/2021**

|  |  |
| --- | --- |
|  *Резолютивная часть решения объявлена 12.08.2021 года* |  |

 *Решение в полном объеме изготовлено 17.08.2021 года*

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва (далее – Тывинское УФАС России) по контролю в сфере закупок в составе:

Председатель Комиссии:

«\_\_\_» – руководителя Тывинского УФАС России;

Члены Комиссии:

«\_\_\_»– ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России;

«\_\_\_»– специалист 1 разряда отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Тывинского УФАС России,

при участии в рассмотрении жалобы путем использования видеоконференцсвязи «TrueConf»:

от организатора торгов – Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва:

- «\_\_\_», действующий на основании доверенности от 01.06.2021 года № 43,

при участии в рассмотрении жалобы в здании Тывинского УФАС России:

от подателя жалобы:

- «\_\_\_\_», по паспорту (после объявленного перерыва);

- «\_\_\_», действующий на основании ордера № 982250 от 11.08.2021 года,

11.08.2021 года в 15 часов 00 минут в рассмотрении жалобы индивидуального предпринимателя – Главы крестьянского (фермерского) хозяйства «\_\_\_\_» (далее – ИП-Глава КФХ «\_\_\_\_») был объявлен перерыв до 12 часов 00 минут (время местное) 12.08.2021 года, в связи с поступлением ходатайства представителя ИП-Глава КФХ «\_\_\_\_» – «\_\_\_» об ознакомлении с материалами жалобы,

рассмотрев жалобу (вх. № 3696 от 03.08.2021 года) ИП-Главы КФХ «\_\_\_\_» на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 на право заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 17:04:0000000:368, расположенного по адресу: Республика Тыва, Каа-Хемский район, с. Бояровка, местечко Арыг-Бажы, и в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

Жалоба подана в Тывинское УФАС России в срок, установленный частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции. Подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 указанного Закона, в связи с чем, принята к рассмотрению.

Тывинским УФАС России в адрес организатора торгов и подателя жалобы были направлены уведомления о содержании жалобы, сообщение о месте и времени ее рассмотрения.

Согласно жалобе ИП-Главы КФХ «\_\_\_\_» организатором торгов - Администрацией Каа-Хемского района Республики Тыва издано постановление № 468 от 23.06.2021 года о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04, который объявлен в нарушение действующего законодательства и подлежит отмене, так как у Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва не имелись правовые основания для проведения открытого аукциона № 020721/12891447/04, поскольку, указанный земельный участок в соответствии с пунктом 17 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона так как, в случае, если в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании или заявление о предоставлении участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании такого земельного участка или решения об отказе в его предоставлении. В свою очередь, в отношении земельного участка с кадастровым номером 17:04:0000000:368 поступило заявление ИП-Главы КФХ «\_\_\_\_» о его предоставлении, при этом, отказ в его предоставлении от Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва не поступил.

До рассмотрения жалобы в адрес Тывинского УФАС России поступили уточнения жалобы (вх. № 3691 от 06.08.2021 года), в соответствии с которыми организатор торгов нарушил положения действующего законодательства, а именно:

1) в нарушение пункта 17 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в отношении земельного участка поступило заявление от 20.12.2019 года вх. № 1691 о предоставлении его без торгов, в свою очередь решение об отказе не принято, в связи с чем, земельный участок не может быть предметом открытого аукциона № 020721/12891447/04;

2) в нарушение части 14 статьи 39.11 ЗК РФ организатор торгов неправомерно установил начальную цену открытого аукциона № 020721/12891447/04;

3) в нарушение части 22 статьи 39.11 ЗК РФ на официальном сайте отсутствует проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

После объявленного перерыва, 12.08.2021 года на заседании Комиссии Тывинского УФАС России ИП-Глава КФХ «\_\_\_\_» и представитель подателя жалобы поддержали доводы жалобы в полном объеме и представили письменные пояснения (вх. № 3786 от 12.08.2021 года), согласно которым извещение о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 не содержат обязательные требования, в соответствии с положениями частей 21 и 22 статьи 39.11 ЗК РФ и части 4 статьи 39.12 ЗК РФ.

Представитель Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва не согласился с доводами жалобы и пояснил, что открытый аукцион № 020721/12891447/04 объявлен в соответствии с действующим законодательством, а также положения извещения о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 соответствуют действующему законодательству.

Рассмотрев жалобу, выслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Тывинского УФАС России приходит к следующему.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 ЗК).

Согласно постановлению Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Постановлением Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва от 23.06.2021 года № 468 принято решение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 17:04:0000000:368, общей площадью 731 922 кв.м., расположенного по адресу: Республика Тыва, Каа-Хемский район, с. Бояровка, местечко Арыг-Бажы, посредством открытого аукциона.

02.07.2021 года Администрацией Каа-Хемского района Республики Тыва на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 на право заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 17:04:0000000:368, расположенного по адресу: Республика Тыва, Каа-Хемский район, с. Бояровка, местечко Арыг-Бажы.

Указанная информация также размещена в еженедельной муниципальной газете «ВЕСТИ Кызылского кожууна» № 24 от 03.07.2021 года.

Согласно отчету № 184/05-21 от 21.05.2021 года проведены работы по оценке размера годовой арендой платы за земельный участок, расположенный по адресу: Республика Тыва, Каа-Хемский район, с. Бояровка, местечко Арыг-Бажы, в соответствии с которым итоговая годовая арендная плата составляет 3 500, 00 рублей.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, 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.

С учетом изложенного законоположения пункта 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган при рассмотрении жалобы ограничен процедурой проведения торгов, в связи с чем, доводы подателя жалобы, направленные на действия Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва вне рамок процедуры торгов, не могут быть предметом рассмотрения жалобы в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

При этом, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Вместе с тем, в силу части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно статьям 39.3 ЗК РФ, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии со статьей 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков в аренду осуществляется по результатам аукционов, при этом, перечень исключений из данного общего правила состоит из тридцати трех случаев, изложенных в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) торги представляют собой особый способ заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим наиболее высокую цену или лучшие условия исполнения договора. Процедура проведения торгов основана на состязательности хозяйствующих субъектов.

Порядок предоставления земельных участков сформулирован в статьях 39.11 - 39.13 ЗК РФ.

**1.)** Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с частью 14 статьи 39.12 ЗК РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 установлено, что датой начала приема заявок и датой окончания приема заявок являются следующие даты:

|  |  |
| --- | --- |
| *Дата и время начала приема заявок:*  | *07.07.2021 09:00* |
| *Дата и время окончания приема заявок:*  | *07.08.2021 17:00* |

При этом, в извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 дата и время проведения аукциона определена:

|  |  |
| --- | --- |
| *Дата и время проведения аукциона:*  | 09.08.2021 14:00 |

При этом, заявки подаются по адресу: Республика Тыва, Каа-Хемский район, с. Сарыг-Сеп, ул. Енисейская, д. 143- в часы работы администрации Каа-Хемского района (с 9.00 часов до 16.00 часов). Начало и окончание приема заявок: с 9:00 часов 07.07.2021 года до 17:00 часов 07.08.2021 года, по местному времени.

Как указано выше, информация о проведении рассматриваемого открытого аукциона также размещена 03.07.2021 года в муниципальной газете «ВЕСТИ Кызылского кожууна» № 24 от 03.07.2021 года.

В силу части 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня 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.

Комиссией Тывинского УФАС России установлено, что в извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 установлена ненадлежащая дата проведения аукциона, так как согласно извещению о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 прием документов прекращается за один день до дня проведения аукциона, что противоречит сроку, предусмотренному частью 4 статьи 39.12 ЗК РФ.

Таким образом, в действиях организатора торгов – Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва установлено нарушение части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неправомерного установления в извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 даты проведения аукциона.

**2.)** Согласно пункту 7 части 21 статьи 39.11 извещение о проведении аукциона должно содержать, в частности, 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 соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

Пунктом 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Несоблюдение требований пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации может привести к невозможности реализации права на участие в торгах.

Требование об опубликовании на сайте торгов в составе извещения о проведения аукциона формы заявки на участие в аукционе является императивным.

Данная информация должна быть доведена до всех лиц.

Возможность ознакомления претендента с формой заявки на участия в торгах не должна требовать от него совершения иных действий, помимо обращения к информации, содержащейся в извещении о проведении аукциона, размещенном на сайте торгов, в том числе дополнительного обращения претендента в адрес организатора аукциона или уполномоченного органа по телефону, факсу, электронной почте, лично или посредством почтовой связи, либо ознакомления с документацией по иным, ранее организованным торгам.

Комиссия Тывинского УФАС России, рассмотрев извещение о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04, а также информацию, размещенную на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) приходит к выводу, что форма заявки и требования к ее содержанию для участия в открытом аукционе № 020721/12891447/04, не размещена.

Следовательно, в действиях организатора торгов – Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва установлено нарушение пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неустановления в извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 формы заявки и требований к ее содержанию.

**3.)** Согласно пункту 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

В соответствии с пунктом 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно также содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 предусмотрен размер задатка, порядок внесения и возврат задатка, а именно:

|  |  |
| --- | --- |
| *Размер задатка в валюте лота:*  | *1 750 руб.* |
| *Порядок внесения и возврата задатка:*  | *Задаток должен быть оплачен в срок не позднее 07.08.2021 года.* |

Комиссией Тывинского УФАС России установлено, что извещение о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04, размещенное на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), не содержит обязательную информацию, предусмотренную пунктом 8 части 21 статьи 39.11 ЗК, а именно банковские реквизиты счета для перечисления задатка.

На основании изложенного, в действиях организатора торгов – Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва установлено нарушение пункта 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неразмещения на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) при проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 информации о банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

**4.)** 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.

Из содержания названной нормы следует, что положения проекта договора должны соответствовать положениям извещения о проведении аукциона.

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

Вместе с тем, в сети интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) к размещенному извещению о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 не приложен проект договора аренды земельного участка.

Таким образом, в действиях организатора торгов – Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва установлено нарушение части 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неразмещения на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) проекта договора аренды земельного участка.

Ответственность за данные правонарушения предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тывинского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу индивидуального предпринимателя – Главы крестьянского (фермерского) хозяйства «\_\_\_» обоснованной.

2. Установить в действиях организатора торгов – Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва нарушения:

2.1. части 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неправомерного установления в извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 даты проведения аукциона;

2.2. пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неустановления в извещении о проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 формы заявки и требований к ее содержанию;

2.3. пункта 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неразмещения на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) при проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04 информации о банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

2.4. части 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неразмещения на официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) проекта договора аренды земельного участка.

3. Выдать организатору торгов – Администрации Каа-Хемского района Республики Тыва обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений при организации и проведении открытого аукциона № 020721/12891447/04.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Тывинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по факту выявленных нарушений.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Комиссии | «\_\_\_» |
|  |  |
| Члены Комиссии | «\_\_\_»«\_\_\_» |

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия решения в Арбитражный суд Республики Тыва.