

Решение по жалобе № 16/11-18.1-2017

«09» февраля 2017 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: Кухарской Н.Е. – руководителя управления;
Поляковой Ю.А. – начальника отдела контроля
органов власти

Членов Комиссии:
Давыдовой А.М. – начальника отдела ТЭК;
Чубукова А.А. – начальника отдела судебной и
правовой работы;
Кирилловой И.Г. – главного специалиста-эксперта
отдела контроля органов власти,

при участии:

-<...>- представителя КУМИ Яйского муниципального района, доверенность № 26 от 11.01.2017г.,

в отсутствие: заявителя,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 16/11-18.1-2017

УСТАНОВИЛА:

01.02.2017г. в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба физического лица на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района (далее – КУМИ Яйского района) при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский район, Яйское городское поселение, пгт. Яя, ул. Красноармейская (около гаража по ул. Красноармейской, 40) кадастровый номер <...> :18:0118044:383 (извещение № 091216/0232674/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru)

По мнению заявителя, КУМИ Яйского района был нарушен порядок подготовки и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а именно:

- прием заявок прекращен ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона;
- в протоколе № 1 от 23.01.2017г. указан заявитель не подававший заявку;

- заявителю не направлено уведомление о принятом в отношении его решении, а также протокол рассмотрения заявок размещен позднее установленного срока;

- в протоколе от 30.01.2017г. отсутствуют сведения о времени проведения аукциона, участниках аукциона, последнем и предпоследнем предложении о цене предмета аукциона, ФИО и местожительства участника аукциона (победителя), который сделал предпоследнее предложение;

- о несоблюдении КУМИ Яйского района сроков оплаты по договору купли-продажи земельного участка.

Уведомлением от 02.02.2017г. № 11/1028 рассмотрение жалобы было назначено на 09.02.2017г. на 15 часов 30 минут.

09.02.2017г. состоялось рассмотрение жалобы № 16/11-18.1-2017 в присутствии представителя КУМИ Яйского района.

Заявитель, надлежащим образом извещенный о дате, месте, времени рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы № 16/11-18.1-2017 не явился, представителя не направил.

На заседании Комиссии, состоявшемся 09.02.2017г., представитель КУМИ Яйского района сообщила, что срок принятия заявок организатором торгов не нарушен, т.к. установлен с соблюдением требований статьи 39.12 Земельного кодекса РФ. Представитель пояснила, что в протоколе № 1 от 23.01.2017г. допущена опечатка в фамилии участника, вместо <...> указан <...>.

Также представитель сообщила, что уведомление о признании <...> участником аукциона было направлено на его адрес 25.01.2017г., срок размещения протокола рассмотрения заявок нарушен по причине отсутствия интернет ресурса (вместо 24.01.2017г. размещен 25.01.2017г.). В протоколе аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка от 30.01.2017г. отсутствует часть сведений, установленных пунктом 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Представитель КУМИ Яйского района пояснила, что условия, изложенные в пункте 2.3 договора купли-продажи, которым предусмотрена оплата покупателем стоимости участка в течение 10 календарных дней с момента заключения договора, являются приоритетными и обязательными к исполнению победителем торгов.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения представителя КУМИ Яйского района, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 г. № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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.

09.12.2016г. извещение № 091216/0232674/01 о проведении открытого аукциона опубликовано на официальном сайте в сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru.

Согласно указанному извещению организатор торгов КУМИ Яйского района проводит открытый аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский район, Яйское городское поселение, пгт. Яя, ул. Краснармейская (около гаража по ул. Красноармейской, 40) кадастровый номер <...> :18:0118044:383.

Дата и время начала приема заявок – 09.12.2016г. 08-00, дата и время окончания приема заявок – 16.01.2017г. Начальная цена – 10 200 руб., шаг аукциона – 306 руб. дата и время рассмотрения заявок – 23.01.2017г. Дата проведения аукциона – 30.01.2017г.

Порядок проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен статьей 39.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

1. Пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Согласно статье 191 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Организатор аукциона, установив срок приема заявок до 16.01.2017г. при сроке проведения аукциона 30.01.2017г., не нарушил предусмотренный [пунктом 4 статьи 39.12](#) ЗК РФ пятидневный срок, поскольку с учетом положений [статьи 191](#) ГК РФ, данный срок необходимо исчислять со дня, следующего за днем окончания приема заявок (то есть, с 17.01.2017), следовательно, до установленного срока проведения аукциона 30.01.2017г. оставалось 13 дней.

Таким образом, довод заявителя о несоблюдении КУМИ Яйского района срока приема документов, установленного пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ, является

необоснованным.

2. Пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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.

Установлено, что в протоколе рассмотрения заявок № 1 от 23.01.2017г. в разделе, содержащем список предоставленных в составе заявки документов, а также в разделе, содержащем сведения об участниках аукциона, вместо <...> указан <...>.

Согласно пояснениям КУМИ Яйского района при подготовке указанного протокола допущена опечатка в фамилии участника. Заявка <...> не была отклонена, заявитель был допущен к участию в аукционе, о чем свидетельствует протокол проведения аукциона от 30.01.2017г.

Также установлено, что протокол рассмотрения заявок № 1 от 23.01.2017г. был размещен организатором торгов с нарушением сроков, а именно: не на следующий день после дня подписания протокола – 24.01.2017г., а на второй день - 25.01.2017г. Данное нарушение связано с отсутствием 24.01.2017г. интернет-ресурса.

Таким образом, доводы заявителя об указании в протоколе рассмотрения заявок № 1 от 23.01.2017г. в качестве участника фамилии физического лица, не подававшего заявку, а также пропуска срока размещения протокола рассмотрения заявок являются обоснованными.

Действия КУМИ Яйского района, выразившиеся в указании в протоколе рассмотрения заявок № 1 от 23.01.2017г. в разделе, содержащем список предоставленных в составе заявки документов, а также в разделе, содержащем сведения об участниках аукциона вместо фамилии <...> – <...>, а также в нарушении сроков его размещения, вступают в противоречие с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. 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.

25.01.2017г. в адрес <...> направлено уведомление о признании его участником торгов, о чем свидетельствует копия уведомления о вручении. Согласно сведениям, размещенным на сайте «Почта России», зафиксирована неудачная попытка вручения от 27.01.2017г. в связи с временным отсутствием адресата. Заказное письмо вручено <...> 30.01.2017г. Вместе с тем, при направлении

уведомления о признании заявителя участником торгов КУМИ Яйского района пропущен срок направления уведомления, а именно: не на следующий день после дня подписания протокола рассмотрения заявок – 24.01.2017г., а на второй день – 25.01.2017г.

Таким образом, довод <...> о непоступлении в его адрес указанного выше уведомления, является обоснованным.

Действия КУМИ Яйского района, выразившиеся в пропуске срока направления в адрес заявителя уведомления о признании его участником торгов, вступают в противоречие с требованиями пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

4. Пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что 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:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) 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;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Таким образом, Земельным кодексом РФ установлен исчерпывающий перечень сведений, которые должны быть отражены в протоколе о результатах аукциона.

Установлено, что в протоколе о результатах аукциона от 30.01.2017г. отсутствуют следующие сведения:

- время проведения аукциона;

- сведения об участниках аукциона;

- сведения о последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

- фамилия, имя, отчество место, жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Таким образом, довод заявителя о том, что протокол о результатах аукциона от 30.01.2017г. не содержит сведений, установленных требованиями части 15 статьи

39.12 ЗК РФ, является обоснованным.

Действия КУМИ Яйского района по не указанию в протоколе о результатах аукциона от 30.01.2017г. обязательных сведений, вступают в противоречие с положениями пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

5. Пунктом 20 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В протоколе о проведении аукциона от 30.01.2017г. указано, что договор купли-продажи заключается не ранее десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте, оставшуюся сумму в размере 95 046 рублей победитель вносит в течение пяти дней с момента подписания протокола.

Исходя из смысла изложенного, победитель оплачивает предложенную им цену (за исключением внесенного задатка) после подписания договора купли-продажи в соответствии с условиями заключенного договора, касающимися срока оплаты данной цены.

Согласно пункту 2.3 проекта договора купли-продажи земельного участка (приложение № 2 к аукционной документации) покупатель оплачивает стоимость предмета аукциона в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора.

С учетом того, что гражданские права и обязанности возникают из договоров, то при оплате оставшейся стоимости земельного участка победитель должен руководствоваться условиями заключенного договора, устанавливающими сроки оплаты, т.е. в течение 10 дней с момента заключения договора.

Таким образом, довод заявителя о несоблюдении КУМИ Яйского района сроков оплаты по договору купли-продажи земельного участка является необоснованным.

Изучив представленные документы, выслушав пояснения представителя КУМИ Яйского района, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу о том, что нарушения, допущенные КУМИ Яйского района в ходе проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский район, Яйское городское поселение, пгт. Яя, ул. Краснармейская (около гаража по ул. Красноармейской, 40) кадастровый номер <...> :18:0118044:383, не привели к нарушению прав и законных интересов участников аукциона, в связи с чем Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица на действия КУМИ Яйского муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский район, Яйское городское поселение, пгт. Яя, ул. Краснармейская (около гаража по ул. Красноармейской, 40) кадастровый номер <...> :18:0118044:383 (извещение № 091216/0232674/01), обоснованной.

2. Признать КУМИ Яйского муниципального района нарушившим пункты 9, 10, 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание КУМИ Яйского муниципального района не выдавать.

4. Передать материалы жалобы № 16/11-18.1-2017 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель комиссии:

Н.Е. Кухарская

Ю.А. Полякова

А.М. Давыдова

Члены Комиссии: отпуск, приказ № 980 от 10.08.2016г.

И.Г. Кириллова

А.А. Чубуков

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение

трех месяцев со дня его принятия.