

Решение № 05-04.1/41-13

о признании жалобы необоснованной

18.10.2013 г.

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

Λ...Λ,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Сервис» (далее также – Заявитель) на действия организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из состава земель населенных пунктов, находящихся в государственной собственности, для размещения домов малоэтажной, многоквартирной жилой застройки (лоты 1 – 8) (далее также – Аукцион) Администрации Кормиловского муниципального района Омской области (далее также – Администрация), нарушающие порядок проведения Аукциона,

в присутствии:

представителя Заявителя Λ...Λ (доверенность от 01.10.2013 г., предъявлен паспорт);

представителей Администрации Λ...Λ (доверенность от 26.03.2013 г., предъявлен паспорт <...> Λ...Λ (доверенность от 26.03.2013 г., предъявлен паспорт);

представителя ООО «Любиноагрострой» Λ...Λ (доверенность от 18.10.2013 г., предъявлен паспорт),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России 09.10.2013 г. поступила жалоба Заявителя (вх. № 10605), дополнения к жалобе Заявителя (вх. № 10696 от 11.10.2013 г., вх. № 11712 от 11.10.2013 г., от 18.10.2013 г.), исходя из которых Заказчик полагает следующее.

При проведении Аукциона определены, в том числе, следующие победители:

- по лоту № 3 (земельный участок с кадастровым номером 55:09:010136:719) признан победителем Заявитель;

- по лоту № 8 (земельный участок с кадастровым номером 55:09:010136:714) признано победителем ООО «Любиноагрострой».

По мнению Заявителя Аукцион надлежало провести с учетом требований

Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" (далее – Постановление).

При проведении Аукциона в нарушение требований Постановления Администрацией не запрошены и не проверены полномочия лиц, участвующих в Аукционе, на подписание от имени участников протоколов о результатах торгов, которые для участников будут являться крупными сделками, в то время как директор ООО «Гарант-Сервис» такими полномочиями наделен Заявителем не был.

Также Заявителем отмечено, что участники Аукциона, объявленные победителями по соответствующим лотам, за исключением Заявителя, в нарушение требований статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановления в день проведения Аукциона не подписали протокол № 6 от 02.10.2013 г. о результатах Аукциона.

Кроме того Заявитель указал, что земельные участки, являющиеся предметом Аукциона, не отвечают требованиям статей 11.1, 38 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку отсутствует описание местоположения границ земельных участков и координат характерных точек границ участков.

Заявителем в приложение к жалобе представлены, в том числе, копии:

- извещения о проведении Аукциона;
- протокола № 6 от 02.10.2013 г. о результатах Аукциона.

На заседании Комиссии 18.10.2013г. представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе, дополнениях к жалобе.

2. 16.10.2013 г. Администрация представила Омскому УФАС России (вх. № 11893) надлежащим образом заверенные копии, в том числе:

- извещения о проведении Аукциона;
- кадастровых паспортов земельных участков, являющихся предметом Аукциона;
- заявок участников Аукциона;
- протоколов № 1 – 7, составленных при проведении Аукциона;
- постановления Администрации от 16.08.2013 г. № 652-п «О проведении на территории Кормиловского муниципального района аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для размещения домов малоэтажной, многоквартирной жилой застройки»;
- постановления Администрации от 01.10.2013 г. № 759-п «О внесении изменений в постановление Администрации Кормиловского муниципального района от 16.08.2013 № 652-п «О проведении на территории Кормиловского муниципального района аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для размещения домов малоэтажной, многоквартирной жилой

застройки»;

- уведомления ООО «Ирас» о неподписании его представителем протокола № 6 от 02.10.2013 г.

Также 18.10.2013 г. на заседание Комиссии по рассмотрению дела № 05-04.1/41-13 Администрацией представлены возражения на жалобу ООО «Гарант-Сервис» из которых следует, что Администрация при проведении Аукциона руководствовалась пунктами 12, 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Истребование с участников иных документов запрещено пунктом 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В части неподписания победителями Аукциона протокола № 6 от 02.10.2013 г. о результатах Аукциона Администрацией представлена информация о том, что данный протокол в день его составления не был подписан победителем Аукциона ООО «Ирас» (лоты № 2, 7). 03.10.2013 г. ООО «Ирас» уведомлено Администрацией о незаконности такого бездействия.

На заседании Комиссии 18.10.2013 г. представители Администрации поддержали доводы, изложенные в возражениях к жалобе, просили в удовлетворении жалобы ООО «Гарант-Сервис» отказать.

3. Присутствовавший 18.10.2013 г. на заседании Комиссии по рассмотрению дела № 05-04.1/41-13 представитель ООО «Любиноагрострой» пояснил, что доводы жалобы Заявителя поддерживает и полагает, что при проведении Аукциона Администрацией были нарушены требования статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановления.

4. Из представленных материалов и информации следует, что в соответствии с постановлением Администрации от 16.08.2013 г. № 652-п «О проведении на территории Кормиловского муниципального района аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для размещения домов малоэтажной, многоквартирной жилой застройки» 02.10.2013 г. Администрацией проведен Аукцион.

Извещение о проведении Аукциона содержит следующие требования к пакету документов его участников:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

По результатам Аукциона Заявитель определен победителем по лоту № 3 (земельный участок с кадастровым номером 55:09:010136:719).

ООО «Ирас» определено победителем Аукциона по лотам № 2, 7 (земельные участки с кадастровыми номерами 55:09:010136:720, 55:09:010136:715), однако протокол № 6 от 02.10.2013 г. о результатах Аукциона представителем ООО «Ирас» в день его составления не подписан.

Также по лоту № 8 Аукциона (земельный участок с кадастровым номером 55:09:010136:714) признано победителем ООО «Любиноагрострой».

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные материалы, Комиссия признала жалобу необоснованной, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

4.1. Земельный кодекс Российской Федерации разделяет специальные нормы, регулирующие:

- порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, определенный согласно пункту 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации Постановлением;

- порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, определенный согласно пункту 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации [статьей 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства заявителя

представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Комиссия приходит к выводу о необоснованности довода Заявителя о неправомерном бездействии Администрации в части непроведения запроса и проверки полномочий лиц, участвующих в Аукционе, на подписание от имени участников протоколов о результатах торгов, которые для участников будут являться крупными сделками, поскольку истребование от участников документов, не перечисленных в пункте 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, запрещено пунктом 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.2. В соответствии с пунктом 24 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона Аукцион признается несостоявшимся, в том числе в случае, если победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов.

Представителем Заявителя, объявленного победителем по лоту № 3 Аукциона, протокол № 6 от 02.10.2013 г. о результатах Аукциона подписан в день проведения Аукциона.

Вместе с тем Администрацией подтверждается, что ООО «Ирас» определено победителем Аукциона по лотам № 2, 7 (земельные участки с кадастровыми номерами 55:09:010136:720, 55:09:010136:715), однако протокол № 6 от 02.10.2013 г. о результатах Аукциона представителем ООО «Ирас» в день его составления не подписан. 03.10.2013 г. ООО «Ирас» уведомлено Администрацией о том, что данный протокол считается неподписанным.

Однако, пунктом 26 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

- 1) в аукционе участвовали менее двух участников;
- 2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Поскольку Администрацией не принято решение о признании Аукциона несостоявшимся по причине неподписания представителем ООО «Ирас» протокола о результатах торгов в день его составления, Комиссией в действиях Администрации не усматривается нарушения порядка проведения Аукциона, предусмотренного [статьей 38.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

4.3. Комиссией не могут быть приняты во внимание доводы Заявителя о том, что земельные участки, являющиеся предметом Аукциона, не отвечают требованиям статей 11.1, 38 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку отсутствует описание местоположения границ земельных участков и координат характерных точек границ участков, по следующим основаниям.

Статьей 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок определяется как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок, являющийся предметом Аукциона, должен отвечать требованиям специальной нормы, а именно пункту 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

В подтверждение соответствия земельных участков, являющихся предметом Аукциона, требованиям пункта 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Администрацией представлены копии их кадастровых паспортов. При этом доказательств обратного Заявителем не представлено.

Учитывая указанные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать необоснованной жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Гарант-Сервис» на действия организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из состава земель населенных пунктов, находящихся в государственной собственности, для размещения домов малоэтажной, многоквартирной жилой застройки (лоты 1 – 8) Администрации Кормиловского муниципального района Омской области.

Председатель Комиссии  
Л...Л

Члены Комиссии:  
Л...Л

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

