

РЕШЕНИЕ  
по жалобе № 161/11-18.1-2016

«30» ноября 2016 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;

Давыдовой А.М. – начальника отдела ТЭК;

Членов Комиссии: Гилевой И.С. – главного специалиста – эксперта  
отдела ЖКХ, транспорта и связи;

Кирилловой И.Г. – главного специалиста – эксперта  
отдела контроля органов власти;

при участии:

- <...> – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом  
Яйского муниципального района,

- <....> – представителя комитета по управлению муниципальным имуществом  
Яйского муниципального района (по доверенности),

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Импорт-Консалтинг» и материалы жалобы № 161/11-18.1-2016

УСТАНОВИЛА:

22.11.2016 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Импорт-Консалтинг» на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района при проведении открытого аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г (извещение № 211016/0232674/01 размещено на сайте <http://www.torgi.gov.ru>).

По мнению заявителя, извещение и документация о проведении торгов по продаже права на заключение договора купли-продажи составлены с нарушением статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Уведомлением от 22.11.2016 г. № 11/10502 рассмотрение жалобы было назначено на 30.11.2016 г. на 13 часов 30 минут.

Представитель ООО «Импорт-Консалтинг», извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения материалов жалобы № 161/11-18.1-2016, на

рассмотрение данной жалобы не явился.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров решила рассмотреть жалобу ООО «Импорт-Консалтинг» и материалы жалобы № 161/11-18.1-2016 в отсутствие представителей заявителя.

30.11.2016 г. на заседании Комиссии председатель комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района (далее по тексту – КУМИ) подтвердила, что отдельные положения аукционной документации не соответствуют требованиям Земельного кодекса РФ. Указанные нарушения будут устранены.

Председатель КУМИ также пояснила, что в аукционной документации была допущена техническая ошибка (опечатка) в части неверного указания в содержании документации, а именно: вместо договора купли – продажи указано - договор аренды.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения сторон, 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.

21.10.2016 г. извещение о проведении аукциона на право заключения договора купли – продажи земельного участка, расположенного по адресу: по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г, кадастровый номер <...> :18:0118044:372, опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, извещение № 211016/0232674/01.

Согласно указанному извещению:

Организатор торгов: комитет по управлению муниципальным имуществом

администрации Яйского муниципального района.

Дата и время начала приема заявок: 21.10.2016, 10 – 00.

Дата и время окончания приема заявок: 21.11.2016, 10 - 00.

Дата проведения аукциона: 21.11.2016, 13 - 00.

Требования к содержанию и форме заявок, а также порядок проведения аукциона установлены аукционной документацией.

21.10.2016 председателем КУМИ утверждена аукционная документация по проведению открытого аукциона ОА 46/16 по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, расположенного по адресу: по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г, кадастровый номер <...> :18:0118044:372, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта.

В соответствии с протоколом определения участников открытого аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка от 23.11.2016 г. на участие в аукционе поступила заявка физического лица, аукцион был признан несостоявшимся, принято решение о заключении договора купли-продажи с единственным претендентом.

1. Комиссия приходит к выводу о том, что довод жалобы заявителя об установлении в аукционной документации требований к участникам, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ является обоснованным в связи со следующим:

В соответствии с пунктом 2.3 аукционной документации по проведению открытого аукциона ОА 46/16 по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, расположенного по адресу: по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г, утв. 21.10.2016 председателем КУМИ, претендент для участия в аукционе представляет, в том числе: копию платежного документа подтверждающего внесение задатка с отметкой банка; юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является

иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) данной статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей (пункт 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, Земельным кодексом РФ установлен исчерпывающий перечень документов, которые заинтересованное лицо обязано представить для участия в аукционе. Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1 статьи 39.12](#) ЗК РФ.

Комиссия приходит к выводу о несоответствии требований, установленных в пункте 2.3 аукционной документации по проведению открытого аукциона ОА 46/16 по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, расположенного по адресу: по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г, утв. 21.10.2016 председателем КУМИ, вышеназванным нормам земельного законодательства. Организатор торгов не вправе требовать от участников аукциона предоставить дополнительные документы и информацию, которые не предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими возникающие отношения, и создают для потенциальных участников аукциона дополнительные обременения в виде организационных, временных и финансовых затрат.

Действия по установлению в аукционной документации требований о предоставлении участниками торгов документов, не предусмотренных действующим законодательством, вступают в противоречие с [пунктами 1,3 статьи 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

**2.** Согласно пункту 2.4 аукционной документации по проведению открытого аукциона ОА 46/16 по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, расположенного по адресу: по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г, утв. 21.10.2016 председателем КУМИ, по результатам рассмотрения документов, организатор аукциона принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе, которое оформляется Протоколом приема заявок на участие в аукционе. Претенденты приобретают статус участников аукциона с момента оформления организатором аукциона Протокола о признании претендентов участниками торгов.

Пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Следовательно, нормами Земельного кодекса РФ прямо предусмотрена обязанность организатора аукциона на ведение протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Организатор торгов, установив порядок признания претендентов участниками аукциона путем составления протокола приема заявок на участие в аукционе, протокола о признании претендентов участниками торгов, нарушил пункт 9 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

**3.** Довод заявителя о том, что организатором аукциона неверно указан срок заключения договора по результатам аукциона является обоснованным в связи со следующим:

Как указано в пункте 2.6 аукционной документации по проведению открытого аукциона ОА 46/16 по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, расположенного по адресу: по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г, утв. 21.10.2016 председателем КУМИ, договор «аренды» земельного участка подлежит заключению через 10 дней со дня подписания протокола.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Следовательно, действия КУМИ по установлению в пункте 2.6 аукционной документации по проведению открытого аукциона ОА 46/16 по продаже права на заключение договора купли - продажи земельного участка, расположенного по адресу: по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г, утв. 21.10.2016 председателем КУМИ, требования о заключении договора через 10 дней со дня подписания протокола вступают в противоречие с пунктом 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

**4.** Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров также установлен факт указания в спорной аукционной документации противоречивых сведений, касающихся вида договора, заключаемого по результатам открытого аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 №

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Импорт-Консалтинг» на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района при проведении открытого аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: пгт. Яя, ул. Ленина, 8г (извещение № 211016/0232674/01 размещено на сайте <http://www.torgi.gov.ru>) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - комитет по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района нарушившим пункты [1, 3, 9, 20](#) [статьи 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать комитету по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района предписание об аннулировании торгов.

4. Передать материалы жалобы № 161/11-18.1-2016 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель комиссии:

Н.Е. Кухарская

Ю.А. Полякова

А.М. Давыдова

Члены Комиссии:

И.Г. Кириллова

И.С. Гилева