Организатор торгов: Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия

358014, АТО «Город Шахмат», д. 8.3, г. Элиста, РК

e-mail: mziork@rk08.ru

Заявитель:

Д.В.

Адрес:РК

Почтовый адрес: , РК

e-mail:

Номер закупки: 270417/0162325/01, лот 11

Решение № 08-08/2017

2017. г. г. Элиста

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - Сангаджиева М.В. – руководитель Калмыцкого УФАС России;

Ностаева Н.В. - член комиссии, заместитель руководителя Калмыцкого УФАС России;

Дорджиев Б.М. - член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

в отсутствие заявителя

в присутствии представителя организатора торгов ДС. (доверенность от 10.05.2017 г. №35-д);

рассмотрев жалобу Д.В. (далее заявитель) на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, въезд Зурач в 80 метрах западнее дома №4, площадью 600 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030427:1297,

лот №11, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. (далее Аукцион). Реестровый номер – 270417/0162325/01,

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 31.05.2017 г. поступила жалоба гражданина Д.В., в которой обжалуются следующие действия организатора торгов. Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия (далее Министерство, организатор торгов) в газете «Элистинская панорама» от 27.04.2017 г. было размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, въезд Зурач в 80 метрах западнее дома №4, площадью 600 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030427:1297, лот №11, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. Реестровый номер – 270417/0162325/01. Заявитель указал, что им была подана заявка на участие в аукционе, однако 25.05.2017 г. заявитель не был допущен к участию в аукционе в связи с непредставлением необходимых документов, а именно: документа, удостоверяющего личность, подтверждение внесения задатка. Заявитель считает, что действия организатора торгов незаконны. Согласно заявки от 19.05.2017 г. к заявке была приложена копия паспорта, квитанция об оплате задатка, копия доверенности.

Заявитель просит признать организатора торгов нарушившим ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выдать предписание об аннулировании торгов, признать пункт 9 протокола №2 от 30.05.2017 г. по лоту №11 недействительным, обязать организатора торгов провести повторный аукцион.

До рассмотрения жалобы в Управление поступили возражения Министерства в письме от 06.06.2017 г. №БП-10/4463.

На рассмотрении жалобы Министерством были представлены дополнительно следующие документы: приказ о проведении торгов, приказ о внесении изменений; приказы о создании комиссии по организации и проведении торгов; письмо об отказе в участии в Аукционе; выписка из ЕГРН; извещение о проведении Аукциона; Протокол №1 заседания Комиссии по рассмотрению заявок на участие в Аукционе от 25.05.2017 г.; Протокол №2 заседания Комиссии.

На рассмотрении жалобы 07.06.2017 г. явился представитель заявителя П., который жалобу поддержал в полном объеме, указав, что документы были поданы в Министерство в полном объеме согласно требованиям Земельного кодекса РФ, однако на каком-то этапе из заявки были изъяты некоторые документы (копия паспорта Д.В.), в результате чего заявка была признана не соответствующей и Д.В. не был допущен к Аукциону. Кроме того, П. считает, что основание отклонения заявки как отсутствие платежного документа, подтверждающего внесение задатка Д.В., надуманное, потому что в составе заявки был приложен платежный чек о внесении задатка П. для участие в Аукционе по лоту №9. Полномочия по внесению задатка за Д.В. удостоверены доверенностью, которая приложена в составе заявки. Кроме того, П. сообщил, что Министерством ненадлежащим образом соблюдена процедура, предшествовавшая объявлению Аукциона в

соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ.

На рассмотрении жалобы представитель Министерства ДС.. просил отказать в удовлетворении жалобы в полном объеме, ссылаясь на необоснованность и недоказанность доводов жалобы, пояснив, что П. по доверенности от 19.05.2017 г. №08АА0254066 от Д.В. представил заявку о намерении участвовать в Аукционе с приложением копии паспорта П., копии квитанции об уплате задатка П., копии доверенности. В платежном документе об уплате задатка указано, что задаток внес П. для участие в торгах по лоту №11, однако сведений о том, что платеж поступил за Д.В., в платежном документе нет. Кроме того, ДС. пояснил, что заявка, поданная П. в интересах Д.В. не соответствует форме заявки, подаваемой представителем по доверенности согласно Извещению.

В связи с необходимостью получения запрошенных ранее документов, а также с необходимостью запроса дополнительных документов и на основании ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» срок рассмотрения жалобы был продлен.

На рассмотрение жалобы 14.06.2017 г. заявитель явку не обеспечил, представителем Министерства были представлены следующие документы: копия письма о поступлении жалобы; договор с победителем Аукциона; письмо Министерства Б.; копия газеты «Элистинская панорама»; копии писем заявителям о предоставлении на торгах; распоряжение Министерства от 15.03.2017 г. №500-р; копии заявок, поданных на участие в Аукционе.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы Конкурса, комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводам о необоснованности жалобы Д.В. по следующим основаниям.

1. 27.04.2017 г. на официальном сайте http://torgi.gov.ru, а также в газете «Элистинская панорама» №44 было опубликовано извещение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, въезд Зурач в 80 метрах западнее дома №4, площадью 600 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030427:1297, лот №11, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. Реестровый номер – 270417/0162325/01.

Начальная цена лота – 13 527 руб. 45 коп.

Шаг повышения начальной цены Лота №11 – 405 руб. 82 коп.

Размер задатка: 80% от начальной цены лота – 10 821 руб. 96 коп.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителем Организатора аукциона по рабочим дням, начиная с 27.04.2017 г. по адресу: РК, г. Элиста, АТО «Город Шахмат», д. 8.3, каб. №3 (Министерство по земельным имущественным отношениям РК) с 09 час. 00 мин. До 18 час. 00 мин. По местному времени (перерыв с 13:00 до 14:00).

Согласно протоколу №1 от 25.05.2017 г. заседания Комиссии Министерства по рассморению заявок для участия в аукционе по лоту №11 поступили 4 заявки: гр. С., Б., ДИ. и Д.В. в лице представителя по доверенности П.. Комиссией Министерства было принято решение о соответствии заявок С., Б., ДИ.

требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона, а также о несоответствии заявки Д.В. всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона, в связи с тем, что не представлены: документы, удостоверяющие личность претендента, документы, подтверждающие внесение задатка претендентом лично либо через представителя. В соответствии с протоколом №2 от 30.05.2017 г. победителем Аукциона был признан Б.., предложивший наибольшую цену. Договор заключен с победителем Аукциона по цене (ежегодная арендная плата) 48 427 руб. 97 коп..

Согласно извещению, заявка для участия в аукционе должна быть представлена по форме согласно Приложению 1 к Извещению с прилагаемыми к ней документами, предусмотренными ст. 39.12 Земельного кодекса РФ для физических лиц: копии документов, удостоверяющих личность; документы, подтверждающие внесение задатка.

Министерством в Калмыцкое УФАС России была представлена копия (а также оригинал на обозрение) заявки Д.В., где были приложены: копия паспорта П., копия квитанции об уплате задатка П., копия доверенности от Д.В. на П. с полномочиями, в том числе: на подачу заявки, участие в аукционе, оплату задатка.

В заявке указано, что заявка подается П. – представителя Д.В. по доверенности. П. устно пояснил, что подал заявку от лица и в интересах Д.В.

Доказательств наличия в составе заявки Д.В. копии паспорта Д.В., а также изъятия ее из состава заявки в Калмыцкое УФАС России не представлено.

Приложенный чек-ордер «Сбербанк онлайн» содержит сведения о том, что задаток внес П., но не содержит указания на то, что плательщик вносил в интересах и (или) за Д.В..

По смыслу Гражданского кодекса РФ исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В это случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

Таким образом, обязательство по уплате задатка может быть исполнено третьим лицом, если прямо не установлен запрет на уплату задатка организатором торгов.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 28.10.2010 г. №7945/10 относительно применения статьи 313 ГК РФ изложена позиция о том, что исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В этом случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

По смыслу данной нормы должник вправе исполнить обязательство, не требующее личного исполнения, самостоятельно или, не запрашивая согласия кредитора, передать исполнение третьему лицу. Праву должника возложить исполнение на третье лицо корреспондирует обязанность кредитора принять соответствующее исполнение. При этом закон не наделяет добросовестного кредитора, не имеющего материального интереса ни в исследовании сложившихся между

третьим лицом и должником отношений, ни в установлении мотивов, побудивших должника перепоручить исполнение своего обязательства другому лицу, полномочиями по проверке того, действительно ли имело место возложение должником исполнения обязательства на третье лицо.

Вместе с тем, норма, содержащаяся в пункте 1 части 1 статьи 39.12 ЗК РФ об обязательном указании в тексте заявки на участие в аукционе реквизитов банковского счета для возврата задатка носит императивный характер. В соответствии с пунктом 11 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления, протокола приема заявок на участие в аукционе. Следовательно, требование об обязательном указании в заявке реквизитов банковского счета для возврата задатка продиктовано тем, что в случае отсутствия у организатора аукциона сведений о банковских реквизитах, задаток может быть возвращен с нарушением установленных законом трех рабочих дней после оформления протокола.

Как видно из заявки Д.В. в ней отсутствовало личное заявление о зачете в качестве задатка сумм, оплаченных третьим лицом. При таких обстоятельствах правовых оснований для возврата задатка на счет Д.В., у организатора торгов не имелось, поскольку наступала возможность нарушения пункта 11 статьи 39.12 ЗК РФ. В соответствии с частью 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы, в том числе документы, подтверждающие внесение задатка (п.п.4)

На основании вышеизложенного, Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу, что организатором торгов было отказано в допуске Д.В. к участию в Аукционе по лоту №11 обоснованно.

2. Представителем заявителя П. устно было пояснено, что Министерством ненадлежащим образом соблюдена процедура, предшествовавшая объявлению Аукциона в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ 1. В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-

телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

В силу частей 4-5 статьи 39.18 Земельного кодекса Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе (ч. 4)

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий: 1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка; 2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", и направляет указанное решение заявителю (ч. 5).

Согласно части 7 статьи 39.18 Земельного кодекса В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении **аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка** для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и **принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка** для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Действительно, объявлению рассматриваемого лота Аукциона предшествовало поступление заявление Б. о предварительном согласовании предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса.

После этого Министерством было опубликовано извещение о предоставлении

земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом г. Элисты - в газете «Элистинская панорама» от 10.12.2016 г. №143. Однако указанное извещение на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации http://torgi.gov.ru не опубликовывалось.

В течение 30 дней с момента опубликования извещения в газете были поданы заявления иных граждан, в том числе П., о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды, в том числе рассматриваемого участка.

В связи с вышеизложенным и на основании п. 2 ч. 7 ст. 39.18 Министерством было принято решение об отказе первоначальному заявителю Б. в предварительном согласовании земельного участка и о проведении Аукциона.

Таким образом, бездействие Министерства по опубликованию извещения о возможном предоставлении земельного участка в порядке ст. 39.18 Земельного кодекса от 20.12.2016 г. на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ http://torgi.gov.ru, нарушило п. 1 ч. 1 ст. 39.18, безусловно могло сузить круг потенциальных заявителей, которые могли бы обратиться с заявлением о намерении участвовать в Аукционе.

Результатом такого бездействия могли бы стать последствия, проименованные в ч. 5 ст. 39.18 Земельного кодекса, подготовка, подписание и направления проекта договора аренды, купли-продажи, либо принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии исполнения требований Закона «О государственной регистрации недвижимости». В этом случае исключался конкурентный способ предоставления земельного участка – Аукцион, следовательно, ограничивалась конкуренция.

Однако, в связи с поступлением заявлений иных граждан в 30-дневный срок с момента опубликования извещения в порядке ч. 4 ст. 39.18 Земельного кодекса Министерством была объявлен конкурентный способ предоставления земельного участка – открытый Аукцион. Извещение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте http://torgi.gov.ru в соответствии с положениями ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, а также в газете «Элистинская панорама».

Таким образом, указанное бездействие Министерства по опубликованию извещения от 10.12.2016 г. о возможном предоставлении земельного участка на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ http://torgi.gov.ru является нарушением п. 1 ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса, однако оно не повлекло ограничения конкуренции.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия при рассмотрении жалобы Д.В. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу Д.В. на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, въезд Зурач в 80 метрах западнее дома №4, площадью 600 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030427:1297, лот №11, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. (Реестровый номер – 270417/0162325/01) необоснованной;

Председатель комиссии М.В. Сангаджиева

Члены комиссии Н.В. Ностаева

Б.М. Дорджиев

Решение комиссии может быть обжаловано в Арбитражном Суде Республики Калмыкия в течение трех месяцев со дня его принятия.