Администрация г. Новозыбкова

_____

243020, Брянская обл.,

г. Новозыбков, пл. Октябрьской революции, д.2

Организатор торгов:

Комитет имущественных и земельных отношений

г. Новозыбкова

243020, Брянская обл.,

г. Новозыбков, пл. Октябрьской революции, д.2

Комиссия Комитета имущественных и земельных отношений

г. Новозыбкова

243020, Брянская обл.,

г. Новозыбков, пл. Октябрьской революции, д.2

Заявитель:

ООО «Стройгарант»

243140, Брянская обл., г. Клинцы,

ул. Московская, 82 а

Решение по жалобе ООО «Стройгарант» на действия организатора торгов – Комитета имущественных и земельных отношений города Новозыбкова при

организации проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и расположенного по адресу: г. Новозыбков, ул. Бульварная, 72а,

площадью 5477 кв.м. под многоэтажную жилую застройку

(извещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru №100614/0077463/01)

16 июля 2014г. г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<…> – руководитель Брянского УФАС России;

Заместитель председателя Комиссии: <…> – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и ЖКХ;

Члены Комиссии:

<…> – начальник отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<…> – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

в присутствии:

<…> – представителя заявителя ООО «Стройгарант», действующего на основании доверенности от 15.07.2014г. №1;

<…> – представителя организатора торгов - Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова (далее – Комитет, организатор торгов), ведущего инспектора, действующего на основании доверенности от 15.07.2014г. №15/07-14;

<…> – представителя организатора торгов - Комитета, ведущего специалиста, действующего на основании доверенности от 15.07.2014г. №16/07-14,

в отсутствие представителей администрации г. Новозыбкова, рассмотрев поступившую жалобу ООО «Стройгарант» на действия организатора торгов – Комитета при организации проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и расположенного по адресу: г. Новозыбков, ул. Бульварная, 72а, площадью 5477 кв.м. с кадастровым номером 32:31:0010101:416 под многоэтажную жилую застройку (извещение на официальном сайте www.torgi.gov.ru №100614/0077463/01) (далее по тексту - аукцион), установила следующее.

В официальном периодическом печатном издании - газете «Новозыбковские вести» №23 (921) от 10-16 июня 2014г., на официальном сайте администрации города Новозыбкова www.zibkoe.ucoz.ru и на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном для размещения информации о проведении аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства - www.torgi.gov.ru (далее по тексту – официальный сайт РФ www.torgi.gov.ru), организатором торгов размещено извещение о проведении вышеуказанного аукциона.

Основанием проведения указанного аукциона является постановление главы администрации города Новозыбкова Брянской области от 26.05.2014г. №356 «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: г. Новозыбков, ул. Бульварная, 72а».

В соответствии с содержанием извещения о проведении аукциона дата начала приема заявок – 10.06.2014г., дата окончания приема заявок – 07.07.2014г., дата определения участников торгов – 08.07.2014г., срок отказа от проведения аукциона – 30.06.2014г., дата и время проведения аукциона – 15.07.2014г. 11 ч. 00 мин., срок подведения итогов – 15.07.2014г.

Место проведения итогов определено по адресу: г. Новозыбков Брянской области, пл. Октябрьской революции, д.2 каб.324.

Срок аренды земельного участка извещением установлен на 3 года.

07.07.2014г. комиссией Комитета составлен протокол приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Бульварная, 72а, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 15.07.2014г. в 11-00 (далее – протокол приема заявок на участие в аукционе от 07.07.2014г.), согласно которому поступили 2 заявки – <…> и ООО «Русский дом».

08.07.2014г. претенденты подавшие заявки (<…> и ООО «Русский дом») комиссией Комитета допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона, что подтверждено протоколом признания заявителей участниками аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Бульварная, 72а, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 15.07.2014г. в 11-00 (далее – протокол признания заявителей участниками аукциона от 08.07.2014г.).

15.07.2014г. итоги проведения процедуры аукциона, по результатам которых определен победитель – ООО «Русский дом», оформлены протоколом аукциона №1 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 15.07.2014г. 11:00 в форме открытого аукциона (далее – протокол аукциона от 15.07.2014г.)

Заявитель ООО «Стройгарант» отмечает в жалобе, что организация проведения аукциона осуществлена с нарушением ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также указывает на признаки нарушения в действиях организатора

торгов при организации указанного аукциона ч.2 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

По мнению заявителя нарушения ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации выразились в следующем.

1. В неправомерном установлении требований представлять к заявке документы, не предусмотренные п.12 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно:

- платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение задатка;

- юридическому лицу дополнительно прилагать нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки.

2. В неправомерном установлении в извещении о проведении аукциона следующих сроков:

- для перечисления задатка на участие в аукционе, не предусмотренного ст.38.1 ЗК РФ, - не позднее 04.07.2014г;

- последнего дня приема заявок претендентов – 07.07.2014г., т.е. за 7 дней до дня проведения аукциона;

- отказа от проведения аукциона – 30.06.2014г., т.е. за 14 дней.

3. В отсутствии в извещении о проведении аукциона следующей обязательной для размещения информации:

- о границах земельного участка;

- о порядке внесения и возврата задатка на участие в аукционе;

- о существенных условиях договора аренды;

- проекта договора аренды земельного участка.

Представитель заявителя ООО «Стройгарант» <…> поддержал заявленные в жалобе доводы, а также обратил внимание Комиссии, что установление организатором торгов требования представлять дополнительные документы в составе заявки послужило препятствием заявителю для подачи заявки на участие в аукционе; ограничение срока приема заявок также явилось причиной не участия в аукционе заявителя ООО «Стройгарант».

Представители организатора торгов <…> и <…> не согласились с доводами жалобы и по существу пояснили следующее, представив также письменные пояснения от 14.07.2014г. №357.

Извещение о проведении аукциона сформировано в строгом соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации, а именно в соответствии с требованиями норм Правил организации и проведения торгов по

продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. №808 (далее – Правила №808), которые предусматривают установление требований предоставлять указанные заявителем документы, а именно: платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение задатка; для юридического лица - нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки. Все установленные сроки в извещении о проведении аукциона не нарушают положения ст. 38.1 Земельного кодекса РФ; информация относительно границ земельного участка, существенных условий договора, о реквизитах счета для перечисления задатка содержится в извещении о проведении торгов, включая ссылку на кадастровый паспорт и материалы межевания. Вместе с тем обязанность размещать проект договора аренды земельного участка у Комитета в силу ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует.

Комиссия, заслушав представителя заявителя ООО «Стройгарант» <…>, представителей организатора торгов <…>, изучив материалы жалобы, представленные документы, в том числе представленные на обозрение оригиналы заявок участников аукциона с приложенными к ним документами, представленные в процессе рассмотрения жалобы ООО «Стройгарант», заверенные копии листов межевого дела относительно земельного участка по адресу: г. Новозыбков, ул. Бульварная, д.72а, содержащих в том числе сведения об образуемых земельных участках и их частях, пришла к следующим выводам.

1. Организатором торгов - Комитетом нарушены требования п.п.4 п.10 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о границах земельного участка, поскольку в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о границах земельного участка, а лишь ссылка на материалы межевания и кадастровый паспорт земельного участка от 21.04.2014г. №32/201/14-108390, в связи с чем определить претендентам, желающим получить земельный участок на правах аренды, границы земельного участка без его описания, без кадастрового паспорта и материалов межевания не представляется возможным.

2. Организатором торгов - Комитетом нарушены требования п.п.8 п.10 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о порядке внесения участниками аукциона задатка и возврата его им, поскольку извещение о проведении аукциона не содержит указанную информацию.

Вместе с тем, организатором торгов установлено такое требование к участию в аукционе, как внесение задатка на указанный в извещении счет до 04.07.2014г., однако такое требование противоречит положениям ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Так, согласно п.п.2 п.17 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации основанием не допуска к участию в аукционе претендентов является непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

Так, дата окончания приема заявок определена 07.07.2014г., а установленный Комитетом срок внесения задатка на счет - 04.07.2014г.

Таким образом, установление срока внесения задатка на счет 04.07.2014г. ранее срока окончания приема заявок претендентов на участие в аукционе, сокращает срок внесения задатков претендентами и тем самым ведут к ограничению количества участников торгов.

3. Организатором торгов – Комитетом нарушены требования п.11 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона, поскольку дата отказа от проведения аукциона установлена 30.06.2014г., при этом дата проведения аукциона определена 15.07.2014г., что составляет 14 дней до даты проведения аукциона.

4. Организатором торов – Комитетом нарушены требования п.13 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в п.12 указанной статьи документов, а именно:

- заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

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

- документы, подтверждающие внесение задатка, поскольку Комитетом в извещении о проведении аукциона необоснованно установлено требование о предоставлении претендентами на участие в аукционе следующих документов:

- платежного документа с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение задатка;

- юридическому лицу дополнительно прилагать нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки.

Довод представителей организатора торгов <…> и <…> о применении положений Правил №808 не может быть принят во внимание, поскольку положения Правил №808 не применимы при организации и проведении вышеуказанного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под многоэтажное жилищное строительство, так как в рассматриваемом случае необходимо применять правила специальной нормы, регулирующей процедуру организации и проведения таких аукционов, а именно ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, установление организатором торгов требования представлять дополнительные документы в составе заявки послужило препятствием ООО «Стройгарант» для подачи заявки на участие в аукционе.

5. Организатором торов – Комитетом нарушены требования п.14 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому прием документов

прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, поскольку организатором торгов установлена дата окончания приема заявок 07.07.2014г., тогда как дата проведения аукциона определена 15.07.2014 г., что составляет 7 дней.

Таким образом, с учетом п.14 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации датой окончания приема заявок с прилагаемыми документами от претендентов организатором торгов должен быть установлен не ранее 09.07.2014г.

В связи с вышеизложенным сокращение сроков подачи заявок на участие в аукционе привело к невозможности подать заявку заявителем ООО «Стройгарант», а также повлияло на количество участников торгов.

6. Организатором торгов не нарушены положения п.10 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающего обязательные требования к содержанию извещения о проведении аукциона, включая о существенных условиях договора, в том числе при не размещении проекта договора аренды земельного участка в извещении о проведении аукциона, поскольку, во-первых, не содержит требования к размещению организатором торгов проекта договора; во-вторых, содержит информацию о существенных условиях договора, а именно о сроке аренды, предмете договора.

Так, в соответствии с ч.3 ст.607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

В соответствии с абз.3 п.3 ст.65 Земельного кодекса Российской Федерации

размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Извещением о проведении аукциона установлена начальная цена годового размера арендной платы в сумме 975400 рублей, что в силу п.п.5 п.10 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации является предметом аукциона. Таким образом, годовой размер арендной платы, относящийся к существенным условиям договора, определяется по результатам торгов.

Извещение о проведении аукциона содержит информацию о предмете договора аренды, а именно о земельном участке, о его площади, о месторасположении, о кадастровом номере, что позволяет установить имущество.

Таким образом, вся необходимая информация относительно существенных условий договора аренды, который будет заключен по результатам торгов, информационное сообщение содержит.

7. Комиссией Комитета нарушены требования п.п.1 п.17 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым заявитель не допускается к участию в аукционе в связи с непредставлением определенных п.12 указанной статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений, поскольку комиссией Комитета принято неправомерное решение о признании заявителя <…> участником аукциона. В рамках рассмотрения жалобы установлено, что документы, поданные заявителем <…> для

участия в аукционе, не соответствуют требованиям п.12 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

При обозрении оригиналов документов, поданных заявителями для участия в аукционе, установлено, что документы, поданные заявителем <…>, не содержат копии всех листов паспорта гражданина РФ, а именно: отсутствует 1-я, с 6 по 15, с 18 по 20 страниц паспорта, что противоречит требованиям п.2 раздела «Описание бланка паспорта гражданина Российской Федерации» Постановления Правительства Российской Федерации от 08.07.1997г. № 828 «Об утверждении положения о паспорте гражданина Российской федерации, образца бланка и описание паспорта гражданина Российской Федерации», которым определено, что бланк паспорта имеет размер 88 х 125 мм, состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц, из них 14 страниц имеют нумерацию в орнаментальном оформлении, продублированную в центре страницы в фоновой сетке.

В ходе изучения материалов рассматриваемой жалобы ООО «Стройгарант» Комиссией установлено следующее. Согласно содержанию извещения, прикрепленному в форме текстового документа (документ в формате Word) предметом аукциона является земельный участок, расположенный по адресу: г. Новозыбков Брянской области, ул. Бульварная, 72а. Предметом торга согласно извещению о проведении торгов, размещенному на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru в разделе «Общие сведения», является ежегодный платеж.

Кроме того извещение, опубликованное в периодическом печатном издании - газете «Новозыбковские вести» №23 (921) от 10-16 июня 2014г., не содержит формы заявки, утвержденной для заполнения претендентами для участия в торгах.

Утвержденная организатором торгов форма заявки, размещенная на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru, содержит противоречие в части указания разрешенного использования участка, а именно под индивидуально жилищное строительство, однако целевое назначение и разрешенное использование земельного участка в соответствии с извещением о проведении торгов, а также кадастровым паспортом земельного участка от 21.04.2014г. №32/201/14-108390 определено – под многоэтажную жилую застройку.

Вышеперечисленные расхождения в информации о предмете торга, о разрешенном использовании участка в извещении и форме заявки, прикрепленной на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru, и отсутствие формы заявки в печатном издании могло ввести в заблуждение потенциальных претендентов, желающих принять участие в аукционе, а также явиться барьером для подачи заявки лицами на участие в аукционе.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь ст. 18.1, ст.23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройгарант» на действия организатора торгов Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности,

расположенного по адресу: Брянская обл., г. Новозыбков, ул. Бульварная, 72а, площадью 5477 кв.м., с разрешенном использованием - под многоэтажное жилищное строительство, обоснованной в части установления в извещении о проведении аукциона требований представлять к заявке дополнительные документы; отсутствия в извещении информации о границах земельного участка, о порядке внесения и возврата задатка на участие в аукционе; не правомерного установления сроков перечисления задатков на участие в аукционе, последнего дня приема заявок, отказа от проведения аукциона.

2. Признать в действиях организатора торгов - Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова факт нарушения п.п.4, п.п.8 п.10, п.11, п.13, п.14, ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившийся в установлении в извещении требований о предоставлении претендентами в составе заявки дополнительных документов, установлении сроков, с нарушением указанной статьи, отсутствии в извещении о проведении аукциона обязательной информации.

3. Признать в действиях комиссии Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова факт нарушения п.п.1 п.17 ст.38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившийся в неправомерном принятии решения о допуске претендента к участию в вышеуказанном аукционе.

4. Выдать организатору торгов – Комитету имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации вышеуказанного открытого аукциона. Нарушение устранить путем аннулирования вышеуказанного аукциона, включая совершение следующих действий:

- отмены протокола приема заявок на участие в аукционе от 07.07.2014г.;

- отмены протокола признания заявителей участниками аукциона от 08.07.2014г.;

- отмены протокола аукциона от 15.07.2014г.;

- размещения информации на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru, официальном сайте администрации г. Новозыбкова www.zibkoe.ucoz.ru, в печатном издании «Новозыбковские вести» об отмене вышеуказанных протоколов и информации об аннулировании аукциона;

- уведомления всех участников аукциона об отмене всех вышеуказанных протоколов от 07.07.2014г., от 08.07.2014г. и от 15.07.2014г. и об аннулировании аукциона;

- возвращения всех заявок, поданных на участие в аукционе и денежных средств, перечисленных в качестве задатков.

5. Предписание исполнить в срок до 30 июля 2014г.

6. Об исполнении предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти рабочих дней со дня его исполнения.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <…>

Заместитель председателя

Комиссии: <…>

Члены Комиссии: <…>