

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 07-01/18.1(136)/11-2017

07.02.2017

г.

Салехард

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу по контролю в сфере закупок, торгов, иных способов закупок и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

члены Комиссии: <...>,

при участии представителей:

организатора торгов – <...>;

заявителя жалобы – <...>,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Афанасьева С.Ю. на действия (бездействие) организатора торгов - Управления муниципального заказа и торговли администрации МО г. Салехард (далее – УМЗ Салехарда, Организатор) при организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка для строительства индивидуального жилого дома по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Канева, земельный участок 11 (извещение № 151216/10737231/01),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Ямало-Ненецкому автономному округу поступила жалоба Афанасьева С.Ю. (вх. № 323 от 26.01.2017) на действия аукционной комиссии Администрации МО г. Салехард при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка для строительства индивидуального жилого дома по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Канева, земельный участок 11 (извещение № 151216/10737231/01).

О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен по средством электронной почты: www.umi.polevskoy@yandex.ru, заявитель по почте (исх. № 16963 от 23.12.2016), а также публично, путем размещения уведомления на официальном сайте Ямало-Ненецкого УФАС России в сети «Интернет» (<http://yamal.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 час. 00 мин 07.02.2017, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Согласно п. 2 ст. 11 Гражданского кодекса РФ, защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путём проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 Гражданского кодекса РФ устанавливаются законом.

Порядок проведения аукционов по продаже земельного участка определен Земельным Кодексом РФ (далее – ЗК РФ).

Таким образом, аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалоба на действия его организатора, подлежит рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Указанное правило свидетельствует о том, что законодатель предоставил возможность защиты своих прав и законных интересов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции только заинтересованным лицам, а не любым лицам, выявившим нарушение в порядке организации, проведения торгов. Такое четкое определение круга лиц, являющихся заинтересованными лицами в административном обжаловании, отличает его от судебного обжалования торгов.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки или подтвердивших невозможность подачи заявки ввиду порока процедуры извещения о торгах и невозможности подачи заявки из-за нарушения правил ее подачи.

Заявитель в своей жалобе указал, что в нарушение порядка организации и проведения торгов, предусмотренного ЗК РФ, Организатор допустил второго участника торгов к аукциону, поскольку задаток поступил после срока приема заявок. Кроме того задаток второго участника был оплачен третьим лицом.

Представитель УМЗ Салехарда с доводами жалобы не согласен, представлены возражения (вх. № 420 от 03.02.2017).

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы заявителя жалобы и организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам:

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Согласно ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом (п. 1).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ).

Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных п. 10 настоящей статьи (п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен www.torgi.gov.ru.

Постановлением администрации муниципального образования город Салехард от 18.11.2016 № 529-р принято решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий АО, г. Салехард, ул. Канева, земельный участок 11.

15.12.2016 администрацией муниципального образования город Салехард на сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, кадастровый номер <...> :08:020105:640, площадью 756 кв.м, для ИЖС, начальная цена 946 542,24 рублей, размер задатка 189 308,44 рублей, шаг аукциона 25 000 рублей. Период приема заявок с 8:30 16.12.2016 по 17:00 17.01.2017.

Согласно п. 1 ст. 39.12 ЗК 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.

При этом, в силу п. 2 названной статьи представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Период приема заявок, в адрес организатора торгов поступило 2 заявки:

- 9:35 17.01.2017 Леготкина Яна Вадимовна;

- 11:25 17.01.2017 Афанасьев Сергей Юрьевич.

Согласно платежному поручению от 17.01.2017 № 119696 Леготкиным Александром Александровичем за Леготкину Яну Вадимовну был внесен задаток в размере указанном в извещении о проведении аукциона.

Основаниями для не допуска, предусмотренными п. 8 ст. 39.12 ЗК РФ, к участию в аукционе являются:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Указанный перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

Протоколом приема заявок от 18.01.2017 № 1512116/10737231/01 оба претендента допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу о результатах аукциона по продаже земельного участка и определению победителя аукциона от 25.01.2017 № 1512116/10737231/01 победителем аукциона признан участник под № 1 Леготкина Я.В. с предложением в сумме 2 371 542 рубля 24 копейки.

Заявитель в жалобе указывает, что задаток Леготкиной Я.В. поступил после даты рассмотрения заявок. Указанный довод Комиссия считает несостоятельным в виду нижеследующего.

Согласно [подпункту 4 пункта 1 статьи 39.12](#) ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка.

Вместе с тем, согласно выписки из лицевого счета администратора доходов бюджета № 04903011020 от 17.01.2017 платежным поручением от 17.01.2017 № 119696 денежные средства в размере 189 308, 44 рублей были зачислены на счет Организатора торгов.

Таким образом, задаток победителя аукциона Леготкиной Я.В. на счет

организатора торгов поступил своевременно.

Однако Комиссией также установлено, что при подаче заявки победителем, не был соблюден порядок внесения задатка, поскольку задаток по указанному аукциону внесен третьим лицом (Леготкиным А.А.), а не самим заявителем, в то время как положения п. 5 ст. 448 ГК РФ возлагают обязанность по внесению задатка именно на заявителя. При таких обстоятельствах у Организатора торгов отсутствовали правовые основания для допуска Леготкиной Я.В. к аукциону по продаже земельного участка. Указанная позиция антимонопольного органа подтверждается определением ВАС РФ от 03.06.2009 № ВАС-7702/09 по делу № А14-1625/2008-71/6.

Кроме того, согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Извещение о проведении указанного аукциона содержит сведения о банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Вместе с тем, наряду с извещением, банковские реквизиты отличные от указанных в извещении содержатся и в п. 1.3 информационной карты аукциона, что может ввести в заблуждение потенциальных участников, а также субъективных действий со стороны организатора торгов направленных на сокращение числа участников.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об аннулировании торгов.

Принимая во внимание, что в информационном сообщении о проведении торгов по продаже земельного участка и информационной карте аукциона содержится противоречивая информация, которая может вводить потенциальных участников в заблуждение, Комиссии антимонопольного органа приняла решение о необходимости выдачи организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу Афанасьева С.Ю. на действия (бездействие) организатора торгов - Управления муниципального заказа и торговли администрации МО г. Салехард при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка для строительства индивидуального жилого дома по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Салехард, ул. Канева, земельный участок 11 (извещение № 151216/10737231/01) признать обоснованной.
2. Признать организатора торгов в лице Управления муниципального заказа и торговли администрации МО г. Салехард нарушившим пп. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 89:08:020105:640 (извещение № 151216/10737231/01), что выразилось в установлении в п. 1.3 информационной карты о проведении аукциона по продаже земельного участка банковских реквизитов отличных от реквизитов установленных в извещении о проведении торгов, а также в допуске к аукциону участника торгов в отсутствие надлежащей оплаты задатка.
3. Выдать предписание аннулировать торги.