

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 59-07/18.1/15

«30» ноября 2015 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председатель «<... заместитель руководителя Челябинского УФАС
Комиссии: >» - России;

Члены «<... ведущий специалист-эксперт отдела контроля
Комиссии: >» - торгов и органов власти Челябинского УФАС
России;

«<... ведущий специалист-эксперт отдела контроля
>» - торгов и органов власти Челябинского УФАС
России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации города Магнитогорска,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Администрации города Магнитогорска (далее – Администрация, организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203003:630, расположенного по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, жилой район «Западный-1», квартал 10, участок № 30 (далее – Земельный участок), извещение № 210915/0027592/01(далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

Заявителем подана заявка на участие в Аукционе по продаже Земельного участка.

Перед началом Аукциона Заявителем с использованием точек координат на GPRS навигаторе определен земельный участок с кадастровым номером 74:33:0203003:630, при осмотре которого выяснилось, что на указанном земельном участке размещены объекты капитального строительства. При этом сведения о наличии на Земельном участке объектов капитального строительства в документации об Аукционе отсутствуют.

Непосредственно на процедуре проведения Аукциона Заявитель обратился к членам аукционной комиссии по вопросу нахождения на Земельном участке объектов капитального строительства, на которые даны пояснения о возможной кадастровой ошибке.

Поскольку Заявитель является единственным участником Аукциона, то в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) уплаченный им задаток не подлежит возврату.

Также, по мнению Заявителя, организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона, поскольку ему не дана возможность ознакомиться и расписаться в итоговом протоколе Аукциона.

В жалобе содержится требование признать действия организатора торгов нарушением требований действующего законодательства и обязать устранить их путем аннулирования торгов и возврата Заявителю задатка на участие в торгах.

Администрацией представлены следующие возражения и пояснения по доводам жалобы.

При организации и проведении Аукциона Администрация руководствовалась ЗК РФ.

На участие в Аукционе в адрес Администрации поступила единственная заявка на участие в торгах Заявителя.

Протоколом от 10.11.2015 № 1 рассмотрения заявок Заявитель признан заявителем, подавшим единственную заявку, о чем он уведомлен устно по телефону, а также посредством направления 10.11.2015 уведомления об итогах рассмотрения заявки от 10.11.2015 № 01-33/9067 на электронную почту Заявителя.

На процедуре проведения Аукциона 12.11.2015 в 10-00 Заявитель присутствовал, вопросов не задавал. В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ Аукцион признан несостоявшимся в связи с подачей единственной заявки на участие в торгах. Заявителю даны разъяснения о том, что в течение тридцати дней со дня направления ему проекта договора купли-продажи Земельного участка он вправе подписать и представить в уполномоченный орган указанный договор. Указанное подтверждается прилагаемой аудиозаписью Аукциона.

После подведения итогов Аукциона Заявитель отказался от подписания и получения итогового протокола, указав, что на Земельном участке располагаются объекты капитального строительства, на что ему даны пояснения о том, что согласно сведениям из ЕГРП какие-либо обременения в отношении Земельного участка отсутствуют.

Также Заявителю предложено принять участие в проведении обследования Земельного участка.

Специалистами Администрации проведено обследование Земельного участка и составлен Акт от 12.11.2015 № 745, согласно которому каких-либо фундаментов, строений, конструкций не обнаружено, строительство не ведется. Указанный Акт

направлен Заявителю посредством электронной почты 13.11.2015, а также получен лично Заявителем 18.11.2015, что подтверждается отметкой о получении.

Поскольку Заявитель отказался от получения лично договора купли-продажи Земельного участка, подписанный со стороны Администрации договор купли-продажи Земельного участка в трех экземплярах направлен Заявителю 19.11.2015 заказным письмом с уведомлением и описью вложений.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном статьей 39.12 ЗК РФ порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Таким образом, в случае подписания Заявителем в течение 30 дней со дня направления ему договора купли-продажи Земельного участка, то есть до 19.12.2015, внесенный задаток засчитывается в оплату приобретаемого земельного участка, в случае отказа – задаток не возвращается.

Кроме того, пунктами 27 и 30 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено включение в реестр недобросовестных участников аукциона, в том числе лиц, уклонившихся от заключения договора.

По мнению Администрации, Аукцион проведен в соответствии с требованиями действующего законодательства и просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Постановлением Администрации от 18.09.2015 № 12520-П «О продаже на аукционе земельных участков» принято решение о проведении Аукциона.

Извещение о проведении Аукциона, утвержденное Постановлением Администрации от 18.09.2015 № 12520-П, размещено на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, опубликовано в газете «Магнитогорский рабочий».

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Подпунктами 8, 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения,

строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

На заседании Комиссии Заявителем на обозрение представлена видеозапись земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости. Указанная видеозапись не позволяет определить, что указанные объекты расположены на Земельном участке.

Администрацией в материалы дела представлены:

- кадастровый паспорт Земельного участка от 10.04.2015, кадастровая выписка о Земельном участке от 26.11.2015, которые сведений об обременениях не содержат;

- уведомление от 26.11.2015 № 74/001/078/2015-458403 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области об отсутствии в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества (незавершенного строительства) на Земельном участке;

- Постановление Администрации от 16.02.2015 №2021-П «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровой карте», которая позволяет сделать вывод о том, что объекты (здания, строения, конструкции) располагаются на земельном участке смежном с Земельным участком;

- Акт № 745 от 12.11.2015 обследования Земельного участка с приложением фотоматериалов, согласно которому на Земельном участке фундаменты, строения, конструкция отсутствуют, строительство не ведется.

С учетом изложенного, довод Заявителя о размещении на Земельном участке объектов капитального строительства не может быть принят во внимание ввиду не доказанности Заявителем и опровержения представленными Администрацией документами.

Статьей 39.12 ЗК РФ предусмотрен следующий порядок проведения торгов и заключения договора купли-продажи земельного участка:

- 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 (пункт 9);

- заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 статьи 39.12 ЗК РФ (пункт 10);

- в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона (пункт 14);

- результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона (пункт 15);

- протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола (пункт 16);

- 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 (пункт 16);

- здаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном статьей 39.12 ЗК РФ порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются (пункт 21);

- организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся и лицо, подавшее единственную заявку на участие в аукционе, заявитель, признанный единственным

участником аукциона, или единственный принявший участие в аукционе его участник в течение тридцати дней со дня направления им проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка не подписали и не представили в уполномоченный орган указанные договоры (пункт 23);

- сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона (пункт 27).

Из представленных Администрацией документов следует, что на участие в Аукционе подана одна заявка (протокол № 1 от 10.11.2015 рассмотрения заявок на участие в Аукционе), Заявитель признан заявителем, подавшим единственную заявку на участие в торгах, Аукцион признан несостоявшимся (Протокол от 12.11.2015 о результатах Аукциона).

Пунктом 13 Извещения о проведении Аукциона предусмотрено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается продавцом и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а один остается у организатора аукциона.

Заявитель не является победителем Аукциона.

Вместе с тем, положения статьи 39.12 ЗК РФ не предусматривают необходимости подписания протокола о результатах торгов победителем или заявителем, признанным подавшим единственную заявку на участие в торгах.

Из аудиозаписи Аукциона следует, что Заявитель присутствовал на процедуре проведения Аукциона, подведения результатов торгов, после окончания которой ему предложено подписать протокол о результатах Аукциона.

В представленном Администрацией Протоколе от 12.11.2015 о результатах Аукциона имеется отметка об отказе Заявителя от подписания данного протокола.

Факт отказа от получения и подписания Протокола от 12.11.2015 о результатах Аукциона Заявителем на заседании Комиссии не отрицается.

Протокол от 12.11.2015 о результатах Аукциона размещен организатором торгов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 12.10.2015.

С учетом изложенного, довод Заявителя в жалобе о непредоставления организатором торгов возможности Заявителю ознакомиться и расписаться в итоговом протоколе Аукциона отклоняется.

В материалы дела Администрацией представлены документы, подтверждающие направление в адрес Заявителя 19.11.2015 договора № 32а купли-продажи Земельного участка в трех экземплярах (реестр почтовых отправлений с отметкой Почты России).

Срок подписания Заявителем договора купли-продажи Земельного участка не

истек.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Администрации города Магнитогорска Челябинской области необоснованной.
2. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации города Магнитогорска Челябинской области не выдавать.