

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ИВАНОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

(Ивановское УФАС России)

153000, г. Иваново, ул. Жарова, д.10; тел:(4932) 328-573; факс:326-360; е-
mail:fo37@fas.gov.ru, 010@adminet.ivanovo.ru

Решение

24 марта 2016 г.

город Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председатель Комиссии: Строганова О.П. - заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти; члены Комиссии: Киселева М.С. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Гусева Т.С. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти

в присутствии:

представителя <.....> – <.....> по доверенности от 23.03.2016 б/н;

представителя организатора торгов – <....> по доверенности №177 от 22.03.2016;

представителя организатора торгов – <.....> по доверенности №176 от 22.03.2016;

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба <.....> (далее - Заявитель) от 04.03.2016 №1-135/16 (вх.№757 от 04.03.2016) на действия организатора торгов – Администрации Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области и комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) при проведении торгов по

продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово, в соответствии с извещением №260116/9648409/01.

Заявитель полагает, что организатором аукциона в нарушение п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не утвержден порядок проведения аукциона, в нарушение п. 22 ст. 39.12 ЗК РФ документация об аукционе содержит положения, устанавливающие для победителя аукциона обязанность возместить расходы организатора аукциона по оплате услуг кадастрового инженера и услуг оценщика.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей Заявителя и организатора аукциона, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) по правилам настоящей статьи 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 июля 2011 года № 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.

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.

В соответствии с ч.1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

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

В целях обеспечения эффективного управления и распоряжения земельными участками, расположенными на территории Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области решением Совета

Сунженского сельского поселения от 27.03.2015 № 7 утвержден Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области (далее – Порядок управления земельными участками).

В соответствии с п. 2.11 Порядка управления земельными участками организатором проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже находящихся в муниципальной собственности и не разграниченной государственной собственности земельных участков является Администрация Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области (далее – Администрация, организатор аукциона). В рамках возложенных полномочий Администрация принимает постановления о проведении торгов по продаже земельных участков и осуществляет подготовку документов для их проведения.

Реализуя предоставленные полномочия, Администрация приняла постановление от 18.01.2015 №09 «Об организации и проведении торгов по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово».

В приложении к названному постановлению утверждено информационное сообщение (извещение) о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 37:02:010726:538, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово, из категории: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: приусадебный участок личного подсобного хозяйства 503,0 кв.м. Данное информационное сообщение, а также форма заявки, форма описи предоставленных документов, проект договора о задатке и проект договора купли-продажи размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru, под № 260116/9648409/01, а также в общественно-политической газете г. Вичуга и Вичугского района «Вичугские новости» №4 (16831) от 26.01.2016.

Организатор торгов – Администрация Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области.

Форма торгов – открытый аукцион.

Дата начала подачи заявок - 26.01.2016.

Дата окончания подачи заявок - 24.02.2016.

Дата рассмотрения заявок – 01.03.2016.

Дата и время проведения аукциона – 10.03.2016 14:00.

В информационном сообщении аукциона установлены:

- начальная цена земельного участка – 162 000 рублей;
- шаг аукциона – 8100 рублей – 5% от начальной цены земельного участка (не изменяется в течение всего аукциона);
- размер задатка для участия в аукционе – 32400 рублей – 20% от начальной цены земельного участка;
- затраты за услуги кадастрового инженера – 5000 рублей, услуги оценщика – 3000 рублей;
- перечень документов, предоставляемых претендентами для участия в аукционе;
- основания отказа в допуске к участию в аукционе.

В соответствии с информационным сообщением победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену продажи за земельный участок.

В своей жалобе Заявитель указал на то, что организатор аукциона №260116/9648409/01 не утвердил отдельным документом порядок проведения аукциона и не опубликовал его на сайте торгов, что обусловило отсутствие четкой и понятной для членов комиссии и участников торгов процедуры их проведения.

Вместе с тем, действующее законодательство, в том числе, ЗК РФ, не возлагает на организатора аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязанности утверждать отдельным документом порядок проведения аукциона и опубликовывать его на сайте торгов совместно с извещением о проведении торгов.

Так, в соответствии с п. 18 - 22 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- об организаторе аукциона;
- об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- о предмете аукциона;
- о начальной цене предмета аукциона;
- о «шаге аукциона»;

- о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Как установлено Комиссией Ивановского УФАС России, организатором аукциона в установленные ЗК РФ сроки на официальном сайте торгов размещено извещение о проведении аукциона, содержащее законодательно определенные сведения об аукционе. К извещению прикреплен, в том числе, проект договора купли-продажи земельного участка.

Таким образом, довод Заявителя о том, что организатором аукциона в нарушение п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ не утвержден отдельным документом и не опубликован на сайте торгов порядок проведения спорного аукциона, признан Комиссией Ивановского УФАС России необоснованным.

Согласно Протоколу заседания комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) о приеме заявок и признании заявителей участниками аукциона от 01.03.2016 на участие в аукционе поступили заявки от двух претендентов: <.....>, действующей по доверенности от имени <.....>, и <.....>, которые были признаны участниками соответствующего аукциона.

В соответствии с Протоколом заседания комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) о результатах аукциона от 10.03.2016 участникам аукциона вручены уведомления о признании участниками аукциона и выданы карточки с соответствующими номерами участников. В ходе проведения аукциона аукционист предложила участникам аукциона подтвердить начальную цену продажи земельного участка. Участники подтвердили начальную цену путем поднятия карточек. После поднятия карточек аукционист предложила участникам сделать свои предложения. Предложений от участников не поступило, аукционист повысила цену продажи на один «шаг аукциона». Оба участника подняли карточки. Далее аукционист 66 раз производила повышение цены продажи, применяя «шаг аукциона», установленный документацией об аукционе. В тот момент, когда цена продажи выросла до 704 700 рублей, только участник под № 2 - Заявитель поднял свою карточку. Аукционист трижды повторила последнюю цену продажи земельного участка, однако предложений по цене продажи, превышающей заявленную цену, не поступило. Аукционист объявила о продаже имущества.

Победитель аукциона – Заявитель был ознакомлен с протоколом заседания комиссии о результатах аукциона и, подписав соответствующий протокол, фактически согласился с результатами аукциона.

При этом Комиссией Ивановского УФАС России установлено, что ни на момент подачи заявки на участие в спорном аукционе, ни на момент его проведения, ни на момент подведения итогов аукциона, у Заявителя, признанного победителем данного аукциона, не имелось претензий к документации спорного аукциона, в том

числе к порядку его проведения. До подведения результатов аукциона Заявитель, признанный победителем аукциона, не воспользовался своим правом на обжалование документации об аукционе в судебном порядке, либо в порядке, установленном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, нарушений прав и законных интересов Заявителя при проведении аукциона в описанном порядке, Комиссией Ивановского УФАС России установлено не было.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы Комиссией Ивановского УФАС России установлено необоснованное завышение организатором аукциона в документации об аукционе №260116/9648409/01 «шага аукциона».

В соответствии с п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает «шаг аукциона» в пределах 3% начальной цены предмета аукциона.

В нарушение названной нормы права организатором аукциона в документации спорного аукциона установлен «шаг аукциона» в размере 5% начальной цены земельного участка.

Превышение организатором аукциона №260116/9648409/01 законодательно определенного предела «шага аукциона» повлекло неправильное определение цены продажи земельного участка, что является существенным нарушением при проведении торгов и служит в соответствии с ч. 1 ст. 449 Гражданского кодекса РФ основанием для признания таких торгов недействительными.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Ивановского УФАС России также был проверен довод Заявителя о нарушении организатором спорного аукциона п. 22 ст. 39.12 ЗК РФ при включении в документацию об аукционе положений, устанавливающих обязанность победителя аукциона возмещать расходы организатора торгов по оплате услуг кадастрового инженера и услуг оценщика.

В соответствии с п. 22 ст. 39.12 ЗК РФ не допускается требовать от победителя аукциона, с которым заключается договор купли-продажи, возмещения расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом соответствующего договора, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

В нарушение названной нормы права организатор аукциона в п. 4.1 Постановления от 18.01.2015 № 09 «Об организации и проведении торгов по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово» закрепил положения, устанавливающие предусмотреть в договоре купли-продажи земельного участка, являющегося предметом спорного аукциона, обязанность покупателя по оплате единовременным платежом, в течении 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания договора купли-продажи, затраты муниципального образования Вичугский муниципальный район на услуги кадастрового инженера в сумме 5000 рублей и на услуги оценщика в сумме 3000 рублей. Положения, возлагающие на победителя аукциона соответствующей обязанности, содержатся и в информационном сообщении о проведении спорного аукциона.

Установление организатором аукциона в документации об аукционе названных противоречащих ЗК РФ положений, возлагает на потенциальных победителей спорного аукциона обязанность нести дополнительные неоправданные затраты, что могло привести к сокращению количества потенциальных участников спорного аукциона, не желающих нести подобные затраты.

Таким образом, Комиссия Ивановского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором аукциона требований порядка подготовки, организации и проведения торгов, установленных действующим земельным законодательством.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <....> на действия организатора торгов – Администрации Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области и комиссии по организации и проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, находящихся в собственности Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области или права на заключения договоров аренды таких земельных участков при организации и проведении торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 37:02:010726:538, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово, в соответствии с извещением №260116/9648409/01, обоснованной в части доводов заявителя о нарушении организатором торгов п. 22 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации при включении в документацию к открытому аукциону положений о возмещении победителем аукциона затрат за услуги кадастрового инженера и услуги оценщика.

2. Признать действия организатора торгов – Администрации Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области, выразившиеся в установлении в документации об аукционе № 260116/9648409/01 шага аукциона в размере 8100 (восемь тысяч сто) рублей – 5% от начальной цены земельного участка, нарушением п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов - Администрации Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области обязательное для исполнения предписание о совершении **в срок до 31.03.2016** действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в частности:

- отменить все протоколы, составленные в ходе проведения открытого аукциона №260116/9648409/01 (Протокол заседания комиссии по проведению торгов

(конкурсов, аукционов) о приеме заявок и признании заявителей участниками аукциона от 01.03.2016, Протокол заседания комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) о результатах аукциона от 10.03.2016);

- внести изменения в документацию к открытому аукциону по продаже земельного участка с кадастровым номером 37:02:010726:538, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово (в том числе в извещение о проведении аукциона), с учетом выявленных нарушений;

- организовать торги в строгом соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Передать уполномоченному должностному лицу Ивановского УФАС России материалы жалобы для принятия решения в соответствии с КоАП РФ.

Председатель Комиссии

Строганова О.П.

Члены Комиссии

Киселева М.С.

Гусева Т.С.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ИВАНОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

(Ивановское УФАС России)

153000, г. Иваново, ул. Жарова, д.10; тел:(4932) 328-573; факс:326-360; e-mail:to37@fas.gov.ru, 010@adminet.ivanovo.ru

ПРЕДПИСАНИЕ №02-21/2016-007

24 марта 2016 г.

г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председатель Комиссии – Строганова О.П. – заместитель руководителя управления – начальник отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти Ивановского УФАС России; члены Комиссии: Киселёва М.С. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти; Гусева Т.С. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

руководствуясь статьями 18.1, 23, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 24.03.2016 о признании жалобы <.....> от 04.03.2016 №1-135/16 (вх.№757 от 04.03.2016) на действия организатора торгов – Администрации Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области и комиссии по организации и проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, находящихся в собственности Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области или права на заключение договоров аренды таких земельных участков при организации и проведении торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 37:02:010726:538, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово, в соответствии с извещением №260116/9648409/01, обоснованной в части доводов заявителя о нарушении организатором торгов п. 22 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации при включении в документацию к открытому аукциону положений о возмещении победителем аукциона затрат за услуги кадастрового инженера и услуги оценщика, а также о признании организатора торгов нарушившим п. 18 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при установлении в документации об аукционе № 260116/9648409/01 шага аукциона в размере 8100 (восемь тысяч сто) рублей – 5% от начальной цены земельного участка,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Администрации Сунженского сельского поселения Вичугского муниципального района Ивановской области в срок до **31.03.2016** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в частности:

- отменить все протоколы, составленные в ходе проведения открытого аукциона №260116/9648409/01 (Протокол заседания комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) о приеме заявок и признании заявителей участниками аукциона от 01.03.2016, Протокол заседания комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) о результатах аукциона от 10.03.2016);
- внести изменения в документацию к открытому аукциону по продаже земельного участка с кадастровым номером 37:02:010726:538, расположенного по адресу: Ивановская область, Вичугский район, д. Шалдово (в том числе в извещение о проведении аукциона), с учетом выявленных нарушений;
- организовать торги в строгом соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Строганова О.П.

Председатель Комиссии:

Киселева М.С.

Члены комиссии:

Гусева Т.С.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.