

РЕШЕНИЕ № 72

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии гражданина, представителей Министерства имущественных отношений Хабаровского края, КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края», рассмотрев жалобу гражданина на действия комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Кочнева в г. Хабаровске для строительства объектов капитального строительства, с кадастровым номером 27:23:040706:30, площадью 979 кв.м., материалы дела 8-01/262,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба гражданина на действия комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Кочнева в г. Хабаровске для строительства объектов капитального строительства, с кадастровым номером 27:23:040706:30, площадью 979 кв.м. Из жалобы следует, что заявителю препятствовали в подаче заявки на участие в аукционе, необоснованно отказали в допуске к участию в торгах, с нарушением установленного законом срока уведомили о результатах рассмотрения заявок на участие в аукционе, не ознакомили с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. Жалоба мотивирована ссылками на Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

В просительной части жалобы гражданин просит отменить протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, признать незаконными действия аукционной комиссии, обязать аукционную комиссию устранить допущенные нарушения и признать ее участником аукциона, приостановить проведение аукциона до рассмотрения жалобы по существу.

В заседании комиссии гражданина доводы жалобы поддержала в полном объеме, дополнительно указав на нарушение организатором торгов срока возврата внесенного задатка на участие в аукционе. Новое требование в письменном виде не оформлено и не мотивировано, в подтверждение представлена выписка со счета.

Представитель Министерства имущественных отношений Хабаровского края, КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» в представленном отзыве и его представитель в заседании комиссии, просили признать жалобу необоснованной, так как в установленный извещением о проведении торгов срок задаток на участие в аукционе от гражданина не поступил, доказательств препятствования подаче заявки в материалы дела не представлено. 16.10.2012 комиссией, созданной

распоряжением Министерства имущественных отношений Хабаровского края, рассмотрены поступившие аукционные заявки о чем составлен протокол. Данный протокол передан организатору торгов 17.10.2012, в связи с чем уведомление о результатах такого рассмотрения вручено заявительнице только 18.10.2012. Задаток на участие в аукционе на день рассмотрения жалобы не возвращен по причине приостановления проведения торгов по требованию Хабаровского УФАС России.

Комиссия Хабаровского УФАС России, рассмотрев жалобу гражданина, материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, пришла к следующему выводу.

При подаче жалобы в антимонопольный орган заявительница просила признать незаконными действия только комиссии по проведению торгов, однако исходя из доводов жалобы, представленных в заседание комиссии Хабаровского УФАС России документов и пояснений лиц, участвующих в деле, установлено, что к функциям комиссии по проведению торгов, созданной распоряжением Министерства имущественных отношений Хабаровского края от 27.08.2007 № 857 (в редакции распоряжения министерства от 01.03.2012 № 269), относится рассмотрение аукционных заявок и определение участников торгов. Тогда как прием аукционных заявок, уведомление претендентов о результатах рассмотрения заявок осуществляется организатором торгов.

Учитывая, что заявительница связывает нарушение своих прав и законных интересов с действиями, совершенными различными субъектами, проверке подлежат действия организатора торгов и комиссии по проведению торгов. Возражений от представителей Министерства имущественных отношений края, КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» не поступило.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен порядок обжалования действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны несостоявшимися.

Действия (бездействие) 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 пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования мест размещения объектов; 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Пунктом 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации установлена последовательная процедура предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта, в том числе проведение работ по формированию земельного участка; принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка; подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Согласно статье 38 Земельного кодекса Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила).

Комиссия отмечает, что организация и проведение указанных торгов регулируются нормами гражданского, земельного законодательства и положения Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» к

данным отношениям применению не подлежат.

В соответствии с пунктом 5 Правил при продаже находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Пунктом 2 постановления Правительства Хабаровского края от 05.09.2007 № 170-пр установлено, что организатором торгов по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых для целей, связанных со строительством, на территории городского округа «Город Хабаровск» или права на заключение договоров аренды таких земельных участков выступает краевое государственное учреждение «Фонд имущества Хабаровского края», которое:

- заключает договоры на оценку выкупной стоимости земельных участков или начального размера арендной платы за земельные участки,
- публикует сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) и об их результатах в газете «Приамурские ведомости» и на официальном сайте Правительства Хабаровского края,
- организует и проводит торги, подписывает протоколы о результатах торгов, от имени собственника заключает договоры купли-продажи земельных участков по результатам торгов,
- направляет победителю торгов (конкурсов, аукционов), в министерство имущественных отношений края, министерство строительства края, администрацию города Хабаровска заверенные копии протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) в трехдневный срок с даты их проведения.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать определенный пунктом 8 Правил объем информации.

Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента. Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах. При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется

доверенность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов (пункт 10 Правил).

Для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов (пункт 13 Правил).

17.09.2012 в газете «Приамурские Ведомости» № 102 (7552) опубликовано извещение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства объектов капитального строительства по ул. Кочнева в г. Хабаровске. Организатором торгов является КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края». Аналогичное извещение размещено на официальном сайте Правительства Хабаровского края в сети «Интернет» - www.adm.khv.ru, а также на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

В извещении указаны: форма торгов и подачи предложений о размере арендной платы; срок принятия решения об отказе в проведении торгов; предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные; наименование органа государственной власти принявшего решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения; наименование организатора торгов; начальный размер арендной платы - 205710,00 руб., «шаг аукциона», размер задатка - 102855,00 руб., и реквизиты счета для его перечисления; порядок приема и ознакомления с документами, адрес места приема и ознакомления, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах - с 9-00 17.09.2012 до 15-00 15.10.2012; место, дата, время и порядок определения участников торгов - в 15-00 16.10.2012; место и срок подведения итогов торгов – в 10-00 24.10.2012, порядок определения победителей торгов; срок заключения договора аренды земельного участка; дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности.

Нарушения порядка информационного обеспечения торгов в ходе рассмотрения жалобы комиссией не установлено.

Извещением предусмотрено, что задаток на участие в аукционе должен поступить

на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов на участие в аукционе. Задаток вносится заявителем до подачи заявки на участие в аукционе.

Из материалов дела следует, что 15.10.2012 гражданина в КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» представлена аукционная заявка, которая зарегистрирована в 12-45 за номером 2707.

Доказательств препятствования подаче аукционной заявки более ранней датой гражданина в нарушение пункта 5 части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не представлено.

Согласно чеку-ордеру от 12.10.2012 гражданина в 13-29 оплачен задаток на участие в аукционе в сумме 103000,00 руб. При этом, сумма 102855,00 руб. списана банком со счета только 15.10.2012, что подтверждается платежным поручением от 15.10.2012 № 788. Задаток поступил на счет, указанный в извещении о проведении торгов 15.10.2012 (выписка из лицевого счета от 16.10.2012).

В результате рассмотрения поступивших аукционных заявок комиссией принято решение отказать гражданина в допуске к участию в аукционе с мотивировкой отказа: «до дня окончания приема документов 15.10.2012 задаток на участие в аукционе не поступил».

Согласно условиям, содержащимся в извещении о проведении торгов, задаток должен был поступить на указанный в извещении счет до 15.10.2012. Извещение размещено в публичном доступе 17.09.2012 и было доступно неограниченному кругу лиц. Соблюдение установленных извещением условий оформления и участия в торгах возлагается на претендентов.

Претендент не допускается к участию в торгах по нескольким основаниям, в том числе, если не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов (подпункт «г» пункта 15 Правил).

В силу указанных выше норм материального права комиссия приходит к выводу о том, что отказ в допуске гражданина к участию в аукционе вследствие того, что сумма задатка не поступила в установленный срок на счет, указанный в извещении о проведении торгов, является правомерным.

Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом (пункт 17 Правил). Ознакомление претендентов с протоколом определения участников торгов Правилами не предусмотрено.

Определение участников торгов состоялось 16.10.2012 и оформлено протоколом от этой же даты. В нарушение установленного пунктом 17 Правил срока, уведомление о результатах рассмотрения заявки вручено гражданину 18.10.2012 (на один день позже). Вместе с тем, отказ гражданина в допуске к участию в торгах признан Комиссией Хабаровского УФАС России правомерным. Правовым последствием

такого отказа является исключение возможности претендента участвовать в дальнейших процедурах аукциона и претендовать на заключение договора.

При таком положении, допущенное организатором торгов нарушение не привело к ущемлению прав и законных интересов заявительницы. Не лишило ее права на обжалование соответствующих действий организатора торгов и комиссии в антимонопольный орган, с учетом установленных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции сроков на подачу жалобы, и не препятствует обжалованию данных действий в судебном порядке в соответствии с процессуальным законодательством.

На основании изложенного, жалоба гражданина на действия организатора торгов, комиссии по проведению торгов подлежит признанию необоснованной.

Комиссией по материалам дела проверено соблюдение организатором торгов установленного Правилами срока возврата задатка и установлено следующее.

В соответствии с пунктом 16 Правил организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 3 банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

Протокол о признании претендентов участниками торгов оформлен 16.10.2012, соответственно до 20.10.2012 организатор торгов обязан был исполнить требование пункта 16 Правил о возврате задатка. В установленный Правилами срок задаток не возвращен, что свидетельствует о нарушении организатором торгов пункта 16 Правил, прав и законных интересов гражданина.

Представитель организатора торгов данное обстоятельство не отрицал, указал, что 18.10.2012 в КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» поступила жалоба гражданина на неправомерные действия организатора торгов и комиссии по проведению торгов. В последующем аналогичная жалоба направлена в Хабаровское УФАС России, письмом которого от 22.10.2012 № 7/7676 проведение торгов приостановлено до рассмотрения жалобы по существу. В случае признания жалобы обоснованной заявительница была бы допущена к участию в торгах, в связи с чем до принятия Комиссией Хабаровского УФАС России решения по жалобе задаток ей не возвращался.

Комиссия не может согласиться с такой позицией представителя организатора торгов, так как торги приостановлены Хабаровским УФАС России 22.10.2012, а последний срок исполнения обязанности по возврату задатка истек 19.10.2012.

При признании жалобы 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), комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина на действия организатора торгов КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края», комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Кочнева в г. Хабаровске для строительства объектов капитального строительства, с кадастровым номером 27:23:040706:30, площадью 979 кв.м. – необоснованной.

2. Выдать организатору торгов КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.

Со дня принятия данного решения снимаются ограничения, введенные письмом Хабаровского УФАС России от 22.10.2012 № 7/7676.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 31

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 26.10.2012 № 72 по делу № 8-01/262,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» в срок до 02 ноября 2012 года совершить действия, направленные на устранение нарушения пункта 16 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 Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, с целью чего: вернуть гражданина задаток на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Кочнева в г. Хабаровске для строительства объектов капитального строительства, с кадастровым номером 27:23:040706:30, площадью 979 кв.м.

Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его исполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края

течение трех месяцев со дня его выдачи.