

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>.

в присутствии представителя Администрации муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области <.....> (доверенность № 17 от 30.01.2015г.),

в отсутствие представителя заявителя ООО «Стройматериалы и К» (извещен надлежащим образом),

рассмотрев жалобу ООО «Стройматериалы и К» (вх. №381кэ от 26.01.2015г.) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:05:0301003:415 общей площадью 6911 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Асекеевский район, с.Асекеево, ул.Советская, д. 111, для размещения домов многоэтажной жилой застройки (многоквартирный дом),

УСТАНОВИЛА:

26.01.2015г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Стройматериалы и К» (вх. № 381кэ от 26.01.2015г.) на действия организатора торгов – Администрации муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:05:0301003:178 общей площадью 6911 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Асекеевский район, с.Асекеево, ул.Советская, д.111, для размещения домов многоэтажной жилой застройки (многоквартирный дом), выразившиеся в истребовании дополнительных документов в противоречии пункту 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» заявителю направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 976 от 28.01.2015г.).

В порядке ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатору торгов – Администрации муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области выставлено требование о приостановлении аукциона до рассмотрения указанной жалобы по существу (исх. № 977 от 28.01.2015г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 02.02.2015г. в 14 часов 30 минут.

Как следует из жалобы:

На официальном сайте организатора аукциона – torgi.gov.ru размещено информационное сообщение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 56:05:0301003:178, общей площадью 6911 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, Асекеевский район, с.Асекеево, ул.Советская, д.111, для размещения домов многоэтажной жилой застройки (многоквартирный дом). Номер извещения 120115/0899174/01 от 12.01.2015 (открытый аукцион). ООО «Стройматериалы и К» намерено принять участие в аукционе.

При подготовке документов для участия в аукционе было установлено, что организатор аукциона в нарушение императивных требований ст. 38.1 Земельного кодекса РФ требует представить следующие документы:

- нотариально заверенные копии учредительных документов;

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

Перечень документов, которые претендент должен предоставить организатору аукциона, установлен п.12 ст. 38.1 ЗК РФ и является исчерпывающим.

Согласно п. 13 ст. 38.1 Земельного кодекса организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов.

Следовательно, требование о предоставлении нотариально заверенных копий учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации является незаконным.

На основании поданной жалобы заявитель просил приостановить процедуру проведения аукциона до рассмотрения жалобы, признать действия организатора аукциона, выразившиеся в истребовании дополнительных документов, незаконными, обязать организатора аукциона устранить нарушение требований действующего законодательства и исключить требование о предоставлении документов, не предусмотренных п.12 ст. 38.1 ЗК РФ, выдать соответствующее предписание.

В ходе рассмотрения жалобы представитель организатора торгов – Администрации муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области требования заявителя признал, пояснил следующее.

В информационном сообщении о проведении аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка администрацией м/о Асекеевский район на претендентов действительно возложена обязанность по предоставлению нотариально заверенных копий учредительных документов и свидетельства о государственной

регистрации юридического лица. В соответствии с п.10 Порядка 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 11.11.2002 № 808 (далее – Порядок), для участия в торгах юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица о совершении сделки.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения организатора торгов, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Постановлением Главы администрации Асекеевского района Оренбургской области № 296-п от 01.07.2009г. 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.

Пунктом 2 постановления № 296-п от 01.07.2009г. установлено, что организатором торгов выступает комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации района.

Согласно п. 1.4 Правил продавцом земельных участков или права его аренды от лица органа местного самоуправления муниципального образования Асекеевский район выступает Администрация района.

В соответствии с п. 1.6 Правил аукционная или конкурсная комиссия назначается главой Асекеевского района. Комиссия:

- принимает решение о проведении торгов;
- уведомляет участников конкурса при закрытой по составу участников форме конкурса;
- определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения («шаг аукциона») при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;
- определяет существенные условия договоров купли-продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;
- определяет победителя торгов и оформляет протокол результатов торгов;
- принимает решение о признании торгов несостоявшимися в случаях, предусмотренных пунктом Правил.

На основании п.1.7 Правил при продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатор торгов:

- определяет место, даты и время начала и окончания приема заявок об участии в торгах (далее именуются – заявки), место, дату и время определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов;
- организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также информации о результатах торгов;
- выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах (далее именуются – претенденты);
- принимает заявки и документы от претендентов, а также предложения при проведении конкурса или аукциона закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, организует регистрацию заявок в журнале приема заявок, обеспечивает сохранность представленных заявок, документов и предложений, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки и предложения, и содержания представленных ими документов до момента их оглашения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- организует осмотр земельных участков на местности;
- проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами;
- принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по основаниям, установленным настоящими Правилами, и уведомляет претендентов о принятом решении;
- определяет победителя торгов и оформляет протокол о результатах торгов;
- готовит проекты договоров купли-продажи земельных участков;
- подписывает от имени собственника договоры купли-продажи земельных участков по результатам торгов;
- осуществляет иные предусмотренные настоящими Правилами функции.

Постановлением Администрации муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области №85-п от 11.02.2013г. «О создании комиссии по проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» создана комиссия по проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и утверждено Положение о комиссии.

Как следует из данного постановления № 85-п от 11.02.2013г. комиссия создана в соответствии со ст. 38 ЗК РФ,

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002г. № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», Постановлением Главы района от 01.07.2009 года № 296-п «Об утверждении Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

В соответствии с протоколом № 5 от 29.12.2014г. заседания комиссии по проведению торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права аренды на заключение договоров аренды таких земельных участков на торги выставлен земельный участок с кадастровым номером 56:05:0301003:415, площадью 6911,0 кв.м., разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (многоквартирный дом), по адресу: Оренбургская область, Асекеевский район, с.Асекеево, ул.Советская, д. 111. Решено провести торги в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о размере арендной платы.

Организатором торгов 12.01.2015г. на сайте www.torgi.gov.ru было размещено **Извещение о проведении торгов** №120115/0899174/01. В соответствии с указанным извещением дата и время начала приема заявок: 12 января 2015 года, 09 часов 00 минут. Дата и время окончания приема заявок: 04 февраля 2015 года 17 часов 00 минут. Аукцион проводится 10 февраля 2015 года в 11 часов 00 минут по адресу: Оренбургская область, Асекеевский район, с.Асекеево, ул.Чапаева, д.28.

Указанное извещение содержит перечень документов, которые необходимо представить участнику вместе с заявкой для участия в аукционе:

- платежный документ (платежное поручение) с отметкой банка об исполнении, подтверждающего внесение претендентом задатка;

- копии документов, удостоверяющих личность – для физических лиц;

- опись представленных документов, подписанная претендентом либо его представителем, в 2 экземплярах;

Кроме того, юридические лица представляют:

- нотариально заверенные копии учредительных документов;

- свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности установлены статьей 30.1 ЗК РФ. Пунктом 2 названной статьи, в частности, установлено, что продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства регламентирован статьей 38.1 ЗК РФ.

Согласно пункту 12 статьи 38.1 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 форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

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

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Данный перечень является исчерпывающим. В соответствии с пунктом 13 статьи 38.1 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ документов. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб установлено, что Извещение о проведении торгов № 120115/0899174/01 (информационное сообщение о проведении торгов) содержит требование о представлении нотариально заверенных копий учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, что противоречит п.13 ст.38.1 ЗК РФ.

Жалоба о несоответствии действий организатора торгов, выразившихся в истребовании дополнительных документов, не предусмотренных законом, является обоснованной.

Таким образом, установленный организатором торгов перечень документов, представляемых заявителем для участия в аукционе, не соответствует пункту 13 статьи 38.2 ЗК РФ.

В соответствии с ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с

законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Стройматериалы и К» обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Администрацию муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области (Комиссию по проведению торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права аренды на заключение договоров аренды таких земельных участков) нарушившим пункты 12, 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов – Администрации муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области (Комиссии по проведению торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права аренды на заключение договоров аренды таких земельных участков) предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации торгов, для чего:
 - внести изменения в извещение о проведении торгов (информационное сообщение о проведении торгов) №120115/0899174/01;
 - продлить срок подачи заявок на участие в открытом аукционе №120115/0899174/01 в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Председатель Комиссии <.....>

Члены Комиссии <.....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Предписание о совершении действий,

направленных на обеспечение конкуренции по делу № 06-18-04/2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <.....>; членов Комиссии: <.....>,

руководствуясь п. 20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании своего решения от 05.02.2015г. по делу № 06-18-04/2015 о нарушении Администрацией муниципального образования Асекеевский район Оренбургской области п.13 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации

предписывает:

1. Организатору торгов – Администрации муниципального образования

Асекеевский район Оренбургской области **ПРЕКРАТИТЬ нарушение п.п.12, 13 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации**, выразившееся в установлении в извещении о проведении торгов (информационном сообщении о проведении торгов) требований, противоречащих п.п.12,13 ст.38.1 Земельного кодекса РФ требований к участнику, для чего в **срок до «17» февраля 2015 года** совершить действия, направленные на устранение нарушения порядка организации торгов:

- внести изменения в извещение о проведении торгов №120115/0899174/01;

- продлить срок подачи заявок на участие в открытом аукционе №120115/0899174/01 в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России **до «24» февраля 2015г.**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<.....>

Члены Комиссии

<.....>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.