

РЕШЕНИЕ

Дело №54-18.1-2015

06.07.2015 года

город Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – Гритчин Иван Николаевич, начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России Ставропольского УФАС России.

Члены Комиссии:

Томиленко Сергей Юрьевич – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Долженко Анастасия Олеговна – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

При участии <.....> (по паспорту).

При участии представителей Администрации Верхнерусского сельсовета Шпаковского района Ставропольского края – <.....> (доверенность от 10.01.2015 года) и <.....> (доверенность от 10.01.2015 года).

Рассмотрев жалобу <.....> на действия организатора торгов при проведении торгов (извещение №160515/3701374/02 лот №1), опубликованных на официальном сайте forgi.gov.ru 16.05.2015 года, на право заключения договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А», руководствуясь пунктами 16, 20, 23 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> из содержания которой следует, что при проведении торгов (извещение №160515/3701374/02 лот №1), опубликованных на официальном сайте forgi.gov.ru 16.05.2015 года, на право заключения договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А», комиссия приняла решение о признании аукциона несостоявшимся. Заявитель с решением комиссии не согласен. Считает, что оснований для отмены аукциона было не достаточно. Из всех участников аукциона заявителем была предложена максимальная арендная

плата за данный земельный участок. По мнению заявителя, в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ, договор аренды должен был быть заключен с ним, так как им нарушений допущено не было.

На основании вышеизложенного, заявитель просит приостановить торги и проверить законность проведенных торгов.

Данная жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте www.stavropol.fas.gov.ru

Рассмотрение жалобы было назначено на 06.07.2015 года на 11 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы <.....> поддержал доводы, изложенные в жалобе. Указал, что Администрацией Верхнерусского сельсовета Шпаковского района Ставропольского края нарушен порядок проведения торгов.

Представители Администрации Верхнерусского сельсовета Шпаковского района Ставропольского края пояснили, что к аукциону было допущено 9 участников, из которых 8 приняли в нем участие. По окончании аукциона одним из участников аукциона было сделано замечание к его проведению, а именно не был представлен документ удостоверяющий личность допущенного к аукциону участника, что нашло свое отражение в видео записи аукциона). Аукционная комиссия посоветовавшись, во избежание нарушения прав и законных интересов лиц, участвующих в аукционе, во избежание нарушений требований законодательства к процедуре проведения аукционов, решила признать его несостоявшимся, а в дальнейшем разместить информацию о проведении его вновь в СМИ и на официальном сайте. Принятое решение было отображено в итоговом протоколе. Данное решение было размещено на официальном сайте.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив имеющиеся материалы дела, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Постановлением Администрации Верхнерусского сельсовета Шпаковского района Ставропольского края от 05.05.2015 года №133 принято решение провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов: площадью 30 кв.м., с кадастровым номером 26:11:031302:7168, по адресу: село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А», сроком на 10 лет для строительства магазина.

16.05.2015 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение о проведении торгов №160515/3701374/02 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов: площадью 30 кв.м., с кадастровым номером 26:11:031302:7168, по адресу: село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А», сроком на 10 лет для строительства магазина.

Начальная цена лота 2 925 рублей.

Шаг аукциона 87,75 рублей.

Порядок проведения аукциона регламентируется статьями 39.11, 39.12 Земельного

Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

Заявка должна содержать следующие документы и сведения:

1) Заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов для возврата задатка с копией документа открытого счета.

2) Физическое лицо при подаче заявки предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется нотариально заверенная доверенность. Юридическое лицо 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), выписку из единого государственного реестра юридического лица. Индивидуальные предприниматели прилагают к заявке нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

3) Документы, подтверждающие внесение задатка.

Данное требование соответствует части 1 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

Согласно части 3 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

Согласно Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 15.06.2015 года было подано 9 заявок от физических лиц. Все претенденты предоставили полный комплект документов и были признаны участниками аукциона.

Процедура аукциона проводилась 19.06.2015 года. Для участия в аукционе явилось 8 участников. В ходе аукциона велась видеозапись процедуры.

Проанализировав указанную видеозапись, Комиссия Ставропольского УФАС России отмечает следующую хронологию.

- Время 03:30 видеозаписи.

При оглашении участников аукциона каждого просили предоставить оригинал паспорта. <.....> заявил, что паспорт в машине и готов сходить и предоставить его. На что членом Комиссии <.....> было сообщено, что «Пока не надо. Подождите.»

- Время 08.30 видеозаписи.

После достижения предложения в районе 5 200 рублей, большинство участников аукциона отказываются от дальнейших предложений. Конткурентная борьба продолжилась между <.....> и <.....>

- Время 25:00 видеозаписи.

Конкурентная борьба закончилась с последним предложением от <.....> в размере 65 052 рубля.

- Время 25:30 видеозаписи.

Аукционной комиссией сообщено, что аукцион закончен. Победителем признан <.....>

- Время 25:40 видеозаписи.

Участник <.....> выразил замечание, что торги происходили с неустановленным лицом, которое явилось без паспорта (<.....>), в связи с чем просит признать результаты торгов недействительными.

Итоговым протоколом от 19.06.2015 года зафиксировано, что в связи с замечанием участника <.....> аукционная комиссия приняла решение о признании аукциона несостоявшимся.

Проанализировав действия аукционной комиссии, Ставропольское УФАС России отмечает следующее.

1) Довод <.....> об отсутствии оснований для признания аукциона несостоявшимся, комиссией признается обоснованным.

Порядок проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов регламентируется статьей 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ. Какого-либо иного порядка проведения торгов действующим законодательством не предусмотрено.

Действующим законодательством предусмотрено 3 основания для признания торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов несостоявшимся.

- В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся (часть 12 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ).

- 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 (часть 14 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ).

- В случае, если в аукционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не присутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трехкратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона, аукцион признается несостоявшимся (часть 19 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ).

Ни одно из вышеуказанных условий не выполняется, в связи с чем у организатора торгов не было законных оснований для признания аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А» несостоявшимся.

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение порядка проведения торгов, в том числе порядка определения победителя.

2) Ссылка организатора торгов на принятие участия в аукционе неустановленного лица (<.....>), Комиссией отклоняется.

Согласно части 8 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

- непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

- 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;

- 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.

Данный перечень является исчерпывающим.

Таким образом, <.....> является законным участником аукциона. Требований о том, что при проведении аукциона участник обязан подтвердить свою личность предоставлением оригинала паспорта (или иным документом), процедурой торгов не предусмотрено (статья 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ). Кроме того, к заявке <.....> была приложена копия паспорта, которая имела у организатора торгов, <.....> заявил о готовности выйти к автомобилю за паспортом, у организатора торгов отсутствовали препятствия для ознакомления с оригиналом паспорта <.....> после объявления итогов аукциона.

3) Кроме того, Ставропольским УФАС России отмечается, что сама процедура торгов состоялась, участники подавали ценовые предложения, победитель был определен, что подтверждается имеющейся в материалах дела видеозаписью.

Согласно части 15 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ 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. В протоколе указываются:

- сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В Итоговом протоколе от 19.06.2015 года отсутствуют сведения предусмотренные пунктами 3, 4, 5 части 15 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ, что также является нарушением порядка проведения торгов.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу, что при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А» (извещение №160515/3701374/02 лот №1) организатором были допущены ряд нарушений требований статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

Таким образом, жалоба <.....> – обоснованна, в связи с чем имеются основания для выдачи обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь частями 16, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу <.....> на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А» (извещение №160515/3701374/02 лот №1) – обоснованной.

2) Признать в действиях Администрации Верхнерусского сельсовета Шпаковского района Ставропольского края факт нарушения требований статьи 39.12

Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

3) В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» выдать Администрации Верхнерусского сельсовета Шпаковского района Ставропольского края обязательное для исполнения предписание – отменить итоговый протокол от 19.06.2015 года на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, село Верхнерусское, ул. Подгорная, 47 «А». Процедуру аукциона провести повторно.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.