

Решение

05 декабря 2014 г.

г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров 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: <...> ,

в присутствии:

- заявителя – С. на основании паспорта, представителя по доверенности – В., действующего на основании доверенности от 01.12.2014;
- представителя Комитета по управлению имуществом городского округа Вичуга - председателя Комитета В. действующего на основании Распоряжения администрации г. Вичуга Ивановской области от 23.06.2010 №142-р;
- победителя аукциона – Р. на основании паспорта;
- лица, присутствовавшего при проведении аукциона, С. на основании паспорта,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области 26.11.2014 поступила жалоба гр. С. (вх. № 437гр) на нарушение Комиссией по проведению торгов по продаже земельного участка (далее – Комиссия по проведению торгов), расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Комарова, д. 18, номер извещения 021014/0163350/01, ст. 17 и ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В жалобе указывается, что данные торги были проведены с нарушением действующего законодательства, а именно, аукцион проводился в кабинете № 23 Комитета по управлению имуществом. В извещении о проведении аукциона был указан другой кабинет - № 13.

Когда начался аукцион, никто из участников (С. и Р.) карточки не поднимал. Спустя некоторое время председатель Комитета по управлению имуществом городского округа Вичуга (далее - Комитет) объявил, что аукцион завершен. Победителем признана Р.

В связи с тем, что ни она, ни Р. карточки не поднимали, С. посчитала, что торги проведены с нарушением законодательства.

Дополнительно отметила, что в нарушение ч. 29 ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ) нарушен срок опубликования информации о результатах торгов.

Данные нарушения послужили поводом для обращения в Ивановское УФАС России.

Комитет считает жалобу необоснованной. В письме от 03.12.2014 №220-08 отметил,

что срок размещения информации о результатах торгов в сети Интернет на сайте <http://torgi.gov.ru/> нарушен. Вместе с тем, в официальном печатном издании – «Вичугские новости» за 14.11.2014 такая информация размещена в срок.

Полагает, что каких-либо доказательств, свидетельствующих о нарушении порядка проведения аукциона 12.11.2014, допущено не было.

Победитель аукциона – Р. с жалобой не согласилась. Представила письменные пояснения, в которых указала на отсутствие в действиях Комиссии по проведению аукциона нарушений действующего законодательства.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Исходя из содержания жалобы, ее рассмотрение осуществлено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

На заседании Комиссии Ивановского УФАС России С. и ее представитель В. поддержали доводы, изложенные в жалобе.

Дополнительно В. указал, что организатором торгов – Комитетом, в нарушение ч. 8 ст. 38.1 ЗК РФ не установлен порядок проведения аукциона, что создает трудности для участников аукциона, так как они должны понимать и осознавать свои действия и действия аукционистов.

Устно представитель отметил, что договор купли-продажи земельного участка не мог быть заключен в день подписания протокола об итогах аукциона – 12.11.2014.

Представитель Комиссии и Комитета – В. поддержал доводы отзыва на жалобу. Отметил, что каких-либо нарушений процессуального характера в ходе самих торгов не было. Доказательств обратного Заявителем не представлено.

С. карточку не поднимала. Карточку подняла только Р.

Начальная стоимость была провозглашена три раза. Участник – Р. карточку не опускала. С. карточку вновь не подняла.

Отметил, что видеозапись или аудиозапись аукциона не велась. При ее наличии, каких-либо вопросов, связанных с проведением торгов, у сторон бы не возникло.

Причину, по которой результаты торгов не были размещены на официальном сайте в сети Интернет в срок, указанный в законодательстве, не указал. Отметил, что, возможно, это произошло по вине ответственных должностных лиц. Причина будет

выяснена.

В настоящее время вся информация размещена.

Р. с доводами жалобы С. не согласилась. Полагает, что признание ее победителем торгов было правомерным.

С. отметил, что присутствовал при проведении аукциона, так как является гражданским супругом Р. и фактическим владельцем соседних земельных участков, между которыми расположен земельный участок, являвшийся предметом торгов. Собственником участков является Р. В целях возможной будущей продажи принадлежащих им земельных участков, необходимо было приобрести право собственности и на земельный участок, расположенный между ними. Поэтому и были организованы торги.

В ходе проведения торгов каких-либо нарушений законодательства допущено не было. С. карточку не поднимала и обоснованно не была признана победителем.

Рассмотрев представленные документы, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

06.10.2014 на официальном сайте Администрации городского округа Вичуга (<http://www.vichuga37.ru/>), на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), а также 03.10.2014 в газете «Вичугские новости» (№79 (16739)) было опубликовано извещение и документация открытого аукциона по продаже земельных участков, среди которых лот № 1 – продажа земельного участка с кадастровым номером 37:23:050211:16, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Комарова, д. 18.

В соответствии с указанным с извещением о проведении торгов №02104/0163350/01:

Форма проведения торгов: открытый аукцион.

Количество лотов: 4.

Организатор торгов: Комитет по управлению имуществом городского округа Вичуга.

Дата и время подачи заявок: 03.10.2014 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 05.11.2014 17:00.

Дата и время определения участников торгов: 06.11.2014 09:00.

Дата и время проведения аукциона: 12.11.2014 09:00.

Срок подведения итогов: 12.11.2014.

Победителем признается участник, приложивший наибольшую цену.

Лот №1: участок с кадастровым номером 37:23:050211:16, расположен по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Комарова, д. 18, общей площадью 846 кв. м.

Начальная цена: 50000 рублей.

Шаг аукциона: 500 рублей.

Размер задатка: 15000 рублей.

Согласно протоколу №1 приема заявок на участие в аукционе по извещению №2104/0163350/01 от 06.11.2014 заявки на участие в аукционе подали два участника: Р. – участник №1 и С. – участник №2.

Аукцион состоялся 12.11.2014.

При проведении аукциона присутствовали оба участника (Р. и С.), что лицами, участвующими в деле, не отрицается.

Согласно протоколу №2 проведения открытого аукциона по извещению №02104/0163350/01 от 12.11.2014 победителем торгов по лоту №1 признана Р.

12.11.2014 – в день подписания протокола с Р. заключен договор купли-продажи земельного участка № 7-1315/14.

Посчитав, что при проведении аукциона Комиссией по проведению торгов допущены нарушения действующего законодательства, С. обратилась с жалобой в Ивановское УФАС России.

Комиссия Ивановского УФАС России считает жалобу С частично обоснованной в виду следующего.

Нормы, регламентирующие порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства установлены ст. 38.1 ЗК РФ.

Согласно ч. 3 ст. 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи - аукцион).

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 (ч. 4 ст. 38.1 ЗК РФ).

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона (ч. 5 ст. 38.1 ЗК РФ).

В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация (ч.

6 ст. 38.1 ЗК РФ).

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (ч. 7 ст. 38.1 ЗК РФ).

Согласно ч. 23 ст. 38.1 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение (технологическое присоединение);

2) победитель аукциона;

3) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы (ч. 24 ст. 38.1 ЗК РФ).

Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», указанном в пункте 9 настоящей статьи (ч. 29 ст. 38.1 ЗК РФ).

При рассмотрении жалобы установлено и представителем Комитета не отрицается, что размещение информации об итогах аукциона по лоту № 1 на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru в срок, установленный ч. 29 ст. 38.1 ЗК РФ, не осуществлено. Информация размещена лишь 28.11.2014, что подтверждается скриншотом с сайта www.torgi.gov.ru и пояснениями представителя Комитета.

В связи с тем, что нормой ч. 29 ст. 38.1 ЗК РФ императивно определено, что информация о результатах торгов подлежит размещению в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», ее размещение только в газете «Вичугские новости» от 14.11.2014 №79 (16753) свидетельствует о несоблюдении требований ч. 29 ст. 38.1 ЗК РФ.

Кроме этого, Комиссией Ивановского УФАС России установлено, что Комитетом допущено нарушение ч. 8 ст. 38.1 ЗК РФ, согласно которой организатор аукциона должен установить порядок проведения аукциона.

Изданное Комитетом по управлению имуществом городского округа Вичуга 30.09.2014 Распоряжение № 62 «О порядке проведения аукциона по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства» не содержит сведений о порядке проведения аукциона.

В данном документе указано лишь содержание лотов, шаг аукциона, размер задатка, обязанности победителя аукциона, сведения о размещении информации об аукционе, дата, время и место приема/окончания заявок, определения участников аукциона, проведения аукциона, утверждена форма заявки.

Вместе с тем, по смыслу ч. 8 ст. 38.1 ЗК РФ данные сведения не могут быть отнесены к порядку проведения аукциона. Указанные сведения перечислены в ч. 8 ст. 38.1 ЗК наравне с порядком проведения аукциона (организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

Таким образом, под порядком проведения аукциона понимается деятельность его участников и аукциониста (комиссии) непосредственно в день проведения торгов.

Порядком должны быть регламентированы действия всех лиц, принимающих в нем участие (порядок поднятия карточек, основания повышения начальной цены и т.п.).

Таким образом, именно порядок устанавливает механизм проведения торгов, делая его прозрачным и понятным всем лицам.

Комиссия Ивановского УФАС России считает необоснованным довод жалобы о допущенных Комиссией нарушениях в ходе проведения аукциона, который состоялся 12.11.2014.

Каких-либо доказательств (например, аудиозапись или видеозапись), подтверждающих доводы жалобы С. и ее представителем не представлено.

То обстоятельство, что аукцион проходил в другом кабинете, отличном от указанного в извещении, правового значения не имеет. Доказательств, свидетельствующих о том, что изменение места проведения торгов повлияло на их результат не представлено.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Ивановского УФАС России считает жалобу С. обоснованной лишь в части. В связи с заключением договора купли-продажи земельного участка, а также принимая во внимание норму п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, основания для выдачи предписания Комиссии по проведению аукциона и Комитету отсутствуют.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу гражданки С. на действия Комиссии по проведению торгов по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Комарова, д. 18, номер извещения 021014/0163350/01, обоснованной в части нарушения Комиссией по проведению торгов по продаже земельного участка порядка опубликования информации о результатах торгов на официальном сайте в сети-Интернет <http://torgi.gov.ru/>.

2.В остальной части признать жалобу гражданки С. на действия Комиссии по проведению торгов по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Комарова, д. 18, номер извещения 021014/0163350/01, необоснованной.

3.Признать нарушением части 8 статьи 38.1 Земельного Кодекса РФ бездействие Организатора торгов - Комитета по управлению имуществом городского округа Вичуга в части не установления порядка проведения аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Вичуга, ул. Комарова, д. 18, номер извещения 021014/0163350/01.

4. Предписание Комиссии по проведению торгов по продаже земельного участка и Комитету по управлению имуществом городского округа Вичуга не выдавать в связи с заключением 12.11.2014 договора купли-продажи земельного участка.

Подписи членов Комиссии

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