

РЕШЕНИЕ № 101

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в присутствии представителей заявителя, КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края», рассмотрев жалобу гражданина на действия организатора торгов Краевого государственного казенного учреждения «Фонд имущества Хабаровского края», аукционной комиссии при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Свердлова, 36 в г. Хабаровске с кадастровым номером 27:23:0040696:359, материалы дела 8-01/252,

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба гражданина на действия организатора торгов Краевого государственного казенного учреждения «Фонд имущества Хабаровского края», аукционной комиссии при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по ул. Свердлова, 36 в г.Хабаровске с кадастровым номером 27:23:0040696:359. Из жалобы следует, что заявитель не согласен с решением комиссии об отказе ему в допуске к участию в открытом аукционе.

В заседании Комиссии представитель заявителя в полном объеме поддержал доводы жалобы, указав, что аукционной комиссией заявка гражданина безосновательно отклонена, поскольку на законодательном уровне не закреплен отказ в допуске к участию в торгах за несоблюдение срока поступления задатка до дня окончания приема документов. Фактически задаток поступил в день окончания приема заявок, в связи с чем отказ в допуске к участию в торгах формален. Организатор аукциона, установив условие о поступлении задатка на счет до дня окончания приема документов ограничивает количество претендентов на участие в аукционе.

Организатор торгов в представленном отзыве и его представитель в заседании Комиссии доводы жалобы отклонили, пояснив, что основанием отказа в допуске к участию в аукционе гражданина послужило несоблюдение порядка внесения задатка.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Частью 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено, что договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (ч.2 ст.447 ГК РФ). В случаях, указанных в ГК РФ или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов (часть 3 статьи 447 ГК РФ). Торги проводятся в форме аукциона или конкурса (часть 4 статьи 447 ГК РФ).

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Согласно части 2 статьи 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

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).

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.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

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).

30.08.2013 в газете «Приамурские Ведомости» № 95 (7690) опубликовано извещение о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства объекта торгового назначения по ул. Свердлова, 36 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 - 376290,00 руб., «шаг аукциона», размер задатка - 376290,00 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 30.08.2013 до 15-00 24.09.2013; место, дата, время и порядок определения участников торгов - в 15-30 25.09.2013; место и дата подведения итогов торгов - 01.10.2013, 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 23.09.2013 гражданина в КГКУ «Фонд имущества Хабаровского края» представлена аукционная заявка, которая зарегистрирована в 14-15 за номером 3005.

Согласно чеку-ордеру от 23.09.2013 гражданина в 14-57 оплачен задаток на участие в аукционе в сумме 376290,00 руб. Задаток поступил на счет, указанный в извещении о проведении торгов 24.09.2013 (выписка из лицевого счета от 25.09.2013).

В результате рассмотрения поступивших аукционных заявок комиссией принято решение отказать гражданина в допуске к участию в аукционе с мотивировкой отказа: «не подтверждено поступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в

аукционе» (протокол от 25.09.2013).

Согласно условиям, содержащимся в извещении о проведении торгов, задаток должен поступить на указанный в извещении счет до 24.09.2013 (не позднее 23.09.2013). Извещение размещено в публичном доступе 30.08.2013 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).

По смыслу данной нормы во взаимосвязи с пунктом 2 статьи 448 ГК РФ срок для внесения задатка самостоятельно устанавливается уполномоченным органом в извещении о проведении торгов.

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.

Доводы заявителя о формальном отклонении его заявки комиссией не принимаются, поскольку извещение о проведении аукциона было опубликовано организатором торгов в установленный законом срок, следовательно у заявителя имелось достаточное количество времени, чтобы заблаговременно, с учетом срока проведения банковских операций, внести задаток с таким расчетом, чтобы денежные средства фактически были зачислены на счет организатора торгов.

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

РЕШИЛА:

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. Свердлова, 36 в г. Хабаровске для строительства объекта торгового назначения, с кадастровым номером 27:23:0040696:359, площадью 1193 кв.м. – необоснованной.

Со дня принятия данного решения снимаются ограничения, введенные письмом Хабаровского УФАС России от 03.10.2013 № 7/7372.

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