

РЕШЕНИЕ

«29» марта 2016 года г. Калуга

Комиссия Калужского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

/...../ – председатель комиссии, врио заместителя руководителя – начальника отдела Калужского УФАС России

/...../ - член комиссии, специалист-эксперт Калужского УФАС России;

/...../ - член комиссии, ведущий специалист-эксперт Калужского УФАС России,

в присутствии до объявленного перерыва: /...../,

в присутствии после объявленного перерыва: /...../,

рассмотрев жалобу №02-09т/2016 гражданина РФ /...../ на действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении требований Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении процедуры торгов по продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, с кадастровым номером 40:07:172009:4, площадью 1000 кв. м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская

область, Жуковский район, сельское поселение село Троицкое, д. Павловка, участок №12-20С (извещение №020216/1904414/01).

УСТАНОВИЛА:

1. 18.03.2016г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба гражданина РФ /...../а Г.Н. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов, выразившиеся в нарушении требований Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении процедуры торгов по продаже земельного участка (извещение №020216/1904414/01).

По мнению заявителя, гражданина РФ /...../а Г.Н., организатором торгов неправомерно была установлена возможность повышения цены аукциона сразу на 10 «шагов аукциона» вместо установленного аукционной документацией повышения цены аукциона на один «шаг аукциона», чем были нарушены законные

интересы Заявителя, выразившиеся в признании участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона и в признании победителя аукциона одного и того же участника.

Ответчиком представлены возражения по существу жалобы заявителя, в которых указывается на законность действий организатора торгов.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела №02-09т/2016, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее. На официальном сайте <http://torgi.gov.ru> опубликовано извещение №020216/1904414/01 от 02.02.2016 (открытый аукцион) о продаже земельного участка.

Дата и время окончания приема заявок: 04.03.2016 13:00;

Дата и время проведения аукциона: 10.03.2016 14:30.

2. Согласно доводам жалобы, гражданин РФ /...../а Г.Н. организатором торгов нарушен порядок проведения торгов, установленный в части 2 раздела 3 Документации об аукционе.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

Частью 11 раздела 1 Документации об аукционе установлен «Шаг аукциона»: 50,40 руб.

В соответствии с частью 2 раздела 3 Документации об аукционе проведение аукциона осуществляется в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начальной цены предмета аукциона, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки (участник может пользоваться только одной карточкой во время проведения процедуры аукциона),

которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены и каждой очередной цены в случае, если готовы заключить договор в соответствии с этой ценой;

г) каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на "шаг аукциона". После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с "шагом аукциона";

д) при отсутствии участников аукциона, готовых заключить договор в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка, называет цену и номер карточки победителя аукциона, а также иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов, перед началом проведения рассматриваемого аукциона, аукционист в устной форме объявил, что участники аукциона могут сами называть цену аукциона, путем увеличения цены на неограниченное количество «Шагов аукциона».

Таким образом, озвученный аукционистом порядок проведения аукциона не соответствует порядку проведения аукциона, установленный в аукционной Документации. Таким образом, организатором торгов были нарушены часть 18 статьи 39.11, пункт 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, части 11 раздела 1 Документации об аукционе.

2.1 Согласно доводам жалобы, гражданин РФ /...../а Г.Н. организатором торгов в протоколе об итогах проведения аукциона от 10 марта 2016г. неправомерно признан участником, который сделал предпоследнее предложение о цене аукциона тот же участник, который признан победителем аукциона.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Согласно протоколу об итогах проведения аукциона от 10 марта 2016г.:

1. Победитель аукциона: /...../ А.В., предложивший за земельный участок цену в размере 17808 руб.

2. Участник аукциона: /...../ А.В., который сделал предпоследнее предложение о цене земельного участка в размере 17757 руб. 60 коп.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов, при определении участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене аукциона, комиссия считала предпоследнее предложение о цене аукциона, уменьшенное на один «шаг

аукциона». Вследствие того, что участники называли цену, кратную «шагу аукциона» и вследствие того, что участникам аукциона не запрещено поднимать карточки с предложением о цене аукциона неограниченное количество раз подряд, предпоследнее предложение, уменьшенное на «шаг аукциона» может быть присвоено победителю аукциона.

Вместе с тем, Комиссия Калужского УФАС России отмечает следующее.

Согласно пунктов 3) и 4) части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации 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:

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) 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;

В соответствии с пунктом е) части 2 раздела 3 Документации об аукционе:

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка, называет цену и номер карточки победителя аукциона, а также иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Комиссия Калужского УФАС России отмечает тот факт, что Земельным кодексом не определена «цена предмета аукциона» как увеличенная или уменьшенная ровно на один «шаг аукциона». Из системного толкования норм Земельного кодекса усматривается, что предпоследнее предложение о цене предмета аукциона может сделать только иной (не победитель) участник аукциона.

Довод организатора торгов о том, что предпоследним предложением о цене предмета аукциона является предложение, содержащее цену, меньшую на один «шаг аукциона», чем цена, предложенная победителем аукциона не находит подтверждение, так как сделав предложение о цене предмета аукциона, участник не может заключить договор по меньшей, ранее им предложенной цене аукциона. Таким образом, предложением о «цене предмета аукциона» является самое последнее предложение участника аукциона.

Кроме того, действия организатора торгов нарушают права и законные интересы в части возможности заключения договора купли продажи рассматриваемого аукциона Заявителем жалобы, в случае, предусмотренном частью 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации: если договор купли-продажи или договор аренды земельного участка, а в случае, предусмотренном пунктом 24 настоящей статьи, также договор о комплексном освоении территории в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган,

организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона.

Таким образом, организатором торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при проведении торгов и подведении итогов проведения торгов были нарушены пункты 3) и 4) части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, пункты е) части 2 раздела 3 Документации об аукционе.

3. Согласно доводам жалобы, гражданина РФ /...../а Г.Н. организатором торгов, на основании п. 68 Приказа ФАС России от 10 февраля 2010 г. №67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса" (далее - Приказ №67) конкурсная комиссия обязана осуществить аудио- или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Приказ № 67 издан во исполнение ч. 5 ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ).

В соответствии с ч.5 ст. 17.1 Федерального закона N 135-ФЗ Приказом №67 утвержден порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Земельные отношения регулируются специальными нормами, закрепленными Земельным кодексом Российской Федерации. В соответствии с п. 8 ст. 39.11 Земельного

кодекса Российской Федерации порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается организатором аукциона.

Таким образом, при проведении аукциона по продаже указанных земельных участков необходимо руководствоваться порядком проведения аукциона, установленным организатором торгов, а не Приказом №67.

Комиссией Калужского УФАС России на основании отсутствия закрепленного в нормах Земельного кодекса Российской Федерации, в положениях аукционной Документации требования к осуществлению аудио- или видеозаписи приходит к выводу о необоснованности данного довода заявителя.

В связи с допущенными существенными нарушениями организатором торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» порядка проведения торгов, Комиссия

Калужского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов на право заключения договора купли-продажи земельного участка (извещение №020216/1904414/01) и назначения новой даты проведения торгов.

На основании вышеизложенного, по результатам рассмотрения жалобы, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу гражданина РФ /...../а Г.Н. признать частично обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» при проведении торгов (извещение №020216/1904414/01) нарушения части 18 статьи 39.11, пункта 3 части 21 статьи 39.11, пунктов 3) и 4) части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта е) части 2 раздела 3, части 11 раздела 1 Документации об аукционе.
3. Выдать организатору торгов - БСУ «Фонд имущества Калужской области» предписание об устранении нарушений Земельного кодекса Российской Федерации, нарушений аукционной Документации путем отмены протоколов, составленных в ходе проведения торгов, назначения новой даты проведения торгов, продления срока подачи заявок на участие в аукционе (извещение №020216/1904414/01).
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии: _____ Дерюгин Д.В.

Члены комиссии: _____ Умнова Ю.П.

_____ Табашевская В.В.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.