Организатор торгов: Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия

358014, АТО «Город Шахмат», д. 8.3, г. Элиста, РК

e-mail: mziork@rk08.ru

Заявитель:

П.

Адрес: , РК

Почтовый адрес: , РК

e-mail:

Номер закупки: 270417/0162325/01, лот 10

Решение № 08-10/2017

2017. г. г. Элиста

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - Сангаджиева М.В. – руководитель Калмыцкого УФАС России;

Ностаева Н.В. - член комиссии, заместитель руководителя Калмыцкого УФАС России;

Дорджиев Б.М. - член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

в отсутствие заявителя

в присутствии представителя организатора торгов Д. (доверенность от 10.05.2017 г. №35-д);

рассмотрев жалобу П. (далее заявитель) на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Аршанская, в 60 метрах южнее дома №4, площадью 600 кв.м., с кадастровым номером 08:14:030426:212

разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, лот №10. (далее Аукцион). Реестровый номер – 270417/0162325/01,

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 31.05.2017 г. поступила жалоба гражданина П., в которой обжалуются следующие действия организатора торгов. Министерством по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия (далее Министерство, организатор торгов) в газете «Элистинская панорама» от 27.04.2017 г. было размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Аршанская, в 60 метрах южнее дома №4, площадью 600 кв.м., с кадастровым номером 08:14:030426:212 разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, лот №10. Реестровый номер – 270417/0162325/01. Заявитель указал, что размер задатка по лоту 10 составляет 10 344 р. 24 коп., О. внесен задаток в размере 12 930 руб. 30 коп., следовательно, О. незаконно допустили к торгам по лоту 10, так как задаток, внесенный ею не соответствует задатку за данный лот, указанный в извещении о проведении аукциона от 30.05.2017 г..

Заявитель просит признать организатора торгов нарушившим ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

До рассмотрения жалобы в Управление поступили возражения Министерства в письме от 06.06.2017 г. №БП-10/4467.

На рассмотрении жалобы Министерством были представлены дополнительно следующие документы: приказ о проведении торгов, приказ о внесении изменений; приказы о создании комиссии по организации и проведении торгов; письмо об отказе в участии в Аукционе; выписка из ЕГРН; извещение о проведении Аукциона; Протокол №1 заседания Комиссии по рассмотрению заявок на участие в Аукционе от 25.05.2017 г.; Протокол №2 заседания Комиссии.

На рассмотрении жалобы 07.06.2017 г. явился заявитель П., который жалобу поддержал в полном объеме.

На рассмотрении жалобы представитель Министерства Д. просил отказать в удовлетворении жалобы в полном объеме, ссылаясь на законность действий Комиссии Министерства.

В связи с необходимостью получения запрошенных ранее документов, а также с необходимостью запроса дополнительных документов и на основании ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» срок рассмотрения жалобы был продлен.

На рассмотрение жалобы 14.06.2017 г. заявитель явку не обеспечил, представителем Министерства были представлены следующие документы: копия письма о поступлении жалобы; договор с победителем Аукциона; письмо Министерства М.; копия газеты «Элистинская панорама»; копии писем заявителям

о предоставлении на торгах; распоряжение Министерства от 15.03.2017 г. №501-р; копии заявок, поданных на участие в Аукционе.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы Конкурса, комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводам о необоснованности жалобы П. по следующим основаниям.

1. 27.04.2017 г. на официальном сайте http://torgi.gov.ru, а также в газете «Элистинская панорама» №44 было опубликовано извещение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Аршанская, в 60 метрах южнее дома №4, площадью 600 кв.м., с кадастровым номером 08:14:030426:212 разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, лот №10. Реестровый номер – 270417/0162325/01.

Начальная цена лота – 12 930 руб. 30 коп.

Шаг повышения начальной цены Лота №11 – 387 руб. 91 коп.

Размер задатка: 80% от начальной цены лота – 10 344 руб. 24 коп.

Заявки с прилагаемыми к ним документами принимаются представителем Организатора аукциона по рабочим дням, начиная с 27.04.2017 г. по адресу: РК, г. Элиста, АТО «Город Шахмат», д. 8.3, каб. №3 (Министерство по земельным имущественным отношениям РК) с 09 час. 00 мин. До 18 час. 00 мин. По местному времени (перерыв с 13:00 до 14:00).

Согласно протоколу №1 от 25.05.2017 г. заседания Комиссии Министерства по рассмотрению заявок для участия в аукционе по лоту №10 поступили 2 заявки: гр. О. и П.. Комиссией Министерства было принято решение о соответствии заявок Очировой А-З.Г. и П. требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона, оба заявителя были допущены к Аукциону. В соответствии с протоколом №2 от 30.05.2017 г. победителем Аукциона была признана О., предложившая наибольшую цену. Договор заключен с победителем Аукциона по цене (ежегодная арендная плата) 58 703,68 руб. 68 коп..

В соответствии с пп. 8 п. 21 ст. 39.11, пп. 2 п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

При этом пункт 11 Извещения содержал в себе сведения о размере задатка по каждому Лоту Аукциона.

В свою очередь О. представила заявку о намерении участвовать в аукционе с приложением копии платежного документа о внесении задатка для участия в аукционе от 27.04.2017 г. по Лоту №10 в размере 12 930 руб. 30 коп..

В соответствии с пп. 2 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ Заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в Аукционе.

Таким образом, законодатель установил однозначное основание для признания претендента не выполнившим требование по уплате задатка – «отсутствие денежных средств на счетах Организатора торгов».

В свою очередь на момент рассмотрения Комиссией Министерства заявок для участия в Аукционе внесенный О. задаток поступил на счета Министерства.

Согласно ст. 380 Гражданского кодекса РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В соответствии с п. 18 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

В силу того, что действующее земельное законодательство не предусматривает в качестве основания для отказа в допуске к участию в аукционе то обстоятельство, что Заявителем внесен задаток в большем размере, следовательно, у Министерства отсутствовали законные основания для отказа О. в допуске к участию в Аукционе.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу, что организатором торгов была допущена О. к участию в Аукционе по лоту №10 обоснованно.

2. П. устно было пояснено, что Министерством ненадлежащим образом соблюдена процедура, предшествовавшая объявлению Аукциона в соответствии со ст. 39.18 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ 1. В случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее в настоящей статье - извещение) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании

предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 настоящего Кодекса.

В силу частей 4-5 статьи 39.18 Земельного кодекса Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе (ч. 4)

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган совершает одно из следующих действий: 1) осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка; 2) принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со статьей 39.15 настоящего Кодекса при условии, что испрашиваемый земельный участок предстоит образовать или его границы подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", и направляет указанное решение заявителю (ч. 5).

Согласно части 7 статьи 39.18 Земельного кодекса В случае поступления в течение тридцати дней со дня опубликования извещения заявлений иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение:

1) об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении **аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка** для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка;

2) об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка лицу, обратившемуся с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ и **принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка** для целей, указанных в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Действительно, объявлению рассматриваемого лота Аукциона предшествовало поступление заявление М. о предварительном согласовании предоставления земельного участка без проведения торгов в порядке ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса.

После этого Министерством было опубликовано извещение о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом г. Элисты - в газете «Элистинская панорама» от 10.12.2016 г. №143. Однако

указанное извещение на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации http://torgi.gov.ru не опубликовывалось.

В течение 30 дней с момента опубликования извещения в газете были поданы заявления иных граждан, в том числе П., о намерении участвовать в аукционе на право заключения договоров аренды, в том числе рассматриваемого участка.

В связи с вышеизложенным и на основании п. 2 ч. 7 ст. 39.18 Министерством было принято решение об отказе первоначальному заявителю М. в предварительном согласовании земельного участка и о проведении Аукциона.

Таким образом, бездействие Министерства по опубликованию извещения о возможном предоставлении земельного участка в порядке ст. 39.18 Земельного кодекса от 20.12.2016 г. на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ http://torgi.gov.ru, нарушило п. 1 ч. 1 ст. 39.18, безусловно могло сузить круг потенциальных заявителей, которые могли бы обратиться с заявлением о намерении участвовать в Аукционе.

Результатом такого бездействия могли бы стать последствия, проименованные в ч. 5 ст. 39.18 Земельного кодекса, подготовка, подписание и направления проекта договора аренды, купли-продажи, либо принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка при условии исполнения требований Закона «О государственной регистрации недвижимости». В этом случае исключался конкурентный способ предоставления земельного участка – Аукцион, следовательно, ограничивалась конкуренция.

Однако, в связи с поступлением заявлений иных граждан в 30-дневный срок с момента опубликования извещения в порядке ч. 4 ст. 39.18 Земельного кодекса Министерством была объявлен конкурентный способ предоставления земельного участка – открытый Аукцион. Извещение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте http://torgi.gov.ru в соответствии с положениями ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, а также в газете «Элистинская панорама».

Таким образом, указанное бездействие Министерства по опубликованию извещения от 10.12.2016 г. о возможном предоставлении земельного участка на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ http://torgi.gov.ru является нарушением п. 1 ч. 1 ст. 39.18 Земельного кодекса, однако оно не повлекло ограничения конкуренции.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия при рассмотрении жалобы П. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу П. на действия организатора торгов – Министерства по

земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Калмыкия, , г. Элиста, ул. Аршанская, в 60 метрах южнее дома №4, площадью 600 кв.м., с кадастровым номером 08:14:030426:212 разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, лот №10 (Реестровый номер – 270417/0162325/01) необоснованной;

Председатель комиссии М.В. Сангаджиева

Члены комиссии Н.В. Ностаева

Б.М. Дорджиев

Решение комиссии может быть обжаловано в Арбитражном Суде Республики Калмыкия в течение трех месяцев со дня его принятия.