

- Решение по
- **жалобе № 88-07-18.1/17**

«20» ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя		
Комиссии:	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов		начальника отдела контроля торгов и
Комиссии:	<...>	- органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела
		- контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом Аргаяшского муниципального района (далее – Комитет, организатор торгов),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении открытого аукциона по продаже земельных участков на территории Аргаяшского муниципального района в собственность (далее – Земельные участки), извещение № 021017/1158388/01, лоты № 4, 5 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал, что в нарушение пункта 2 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) организатором торгов принята заявка Заявителя на участие в Аукционе без заключения договора задатка.

В протоколе рассмотрения заявок на участие в Аукционе отсутствуют сведения о датах подачи заявок, внесенных задатках, что является

нарушением пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

Кроме того, организатор торгов не уведомил в установленный срок Заявителя о принятом в отношении него решении о признании участником Аукциона, что противоречит пункту 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

Также, по мнению Заявителя, организатором торгов в нарушение пункта 7 статьи 39.12 ЗК РФ после направления им уведомления об отзыве заявок на участие в Аукционе не возвращен задаток.

На основании изложенного Заявитель просит признать жалобу обоснованной и принять решение об аннулировании торгов.

Комитетом представлены документы (вх. № 14759 от 09.11.2017) и на заседании Комиссии указано следующее.

Протокол рассмотрения заявок официально опубликован на сайте Администрации 27.10.2017.

01.11.2017 в адрес Комитета поступило уведомление Заявителя об отзыве заявок на участие в Аукционе и возврате задатка. Однако, поскольку Аукцион признан несостоявшимся и Заявитель является единственным участником Аукциона, организатором торгов внесенный Заявителем задаток засчитывается в оплату приобретаемых земельных участков.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации Аргаяшского муниципального района (далее – Администрация) № 954 от 06.09.2017 утвержден перечень земельных участков выставляемых на торги, а именно земельный участок общей площадью 1000 кв. м, кадастровый номер <...> :02:0802038:1022, расположенный по адресу: Аргаяшский район, с. Губернское, 60 метров по направлению на юго-запад от дома № 96 по ул. Парижской Коммуны, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, а также земельный участок общей площадью 1510 кв. м, кадастровый номер <...> :02:0801036:144, расположенный по адресу: Аргаяшский район, с. Кузнецкое, ул. Свердлова, д. 84, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Администрации № 954 от 06.09.2017 Комитету поручено организовать проведение торгов.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 02 октября 2017 года опубликовано извещение о проведении торгов (извещение № 021017/1158388/01).

29 сентября 2017 года извещение о проведении Аукциона опубликовано в газете «Восход» № 38 (9779).

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 02.10.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 26.10.2017, дата проведения Аукциона 03.11.2017.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе документы, подтверждающие внесение задатка.

Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке (часть 2 указанной статьи).

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) 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;

4) 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.

Согласно извещению о проведении Аукциона, размещенном сайте www.torgi.gov.ru, договор о задатке можно получить в Комитете.

Вместе с тем, обязательность заключения соглашения о задатке может привести к дополнительным временным и финансовым затратам заявителей по участию в торгах, связанных с необходимостью ознакомления с условиями соглашения, его подписанию сторонами, и как следствие к уменьшению круга участников Аукциона.

Таким образом, требование организатора торгов о заключении договора задатка является нарушением пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Поскольку отказ в допуске к участию в Аукционе, в том числе по причине отсутствия заключенного договора о задатке, пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ не предусмотрен довод Заявителя о том, что организатором торгов в нарушение пункта 2 статьи 39.12 ЗК РФ принята его заявка на участие в Аукционе, без заключенного договора о задатке, является несостоятельным.

2. Согласно пункту 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Вместе с тем, Комитетом представлен протокол приема заявок на открытый аукцион по продаже земельных участков на территории Аргаяшского муниципального района от 27.10.2017, который не содержит сведения о датах подачи заявок, а также не размещен на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

Таким образом, представленный Комитетом протокол приема заявок не соответствует требованиям пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ, а также в нарушение названной нормы не размещен на официальном сайте торгов в сети

«Интернет» www.torgi.gov.ru.

Вместе с тем, довод Заявителя о том, что протокол приема заявок не содержит сведения о внесенных задатках, не может быть признан обоснованным, поскольку в протоколе приема заявок от 27.10.2017 указано, что претендентами оплачены задатки на счет Комитета, денежные средства поступили.

При этом, ЗК РФ не установлена обязанность организатора торгов по указанию в протоколе рассмотрения заявок сведений о размере задатка.

3. Частью 10 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) статьи 39.12 ЗК РФ.

Вместе с тем, Комитетом документов, подтверждающих выполнение требований пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ, не представлено, в связи с чем довод Заявителя является обоснованным.

4. Согласно журналу приема заявок на участие в Аукционе Заявителем 25.10.2017 поданы заявки на участие в Аукционе.

Протоколом приема заявок на открытый аукцион по продаже земельных участков на территории Аргаяшского муниципального района от 27.10.2017 Заявитель признан участником Аукциона.

01.11.2017 Заявителем направлено уведомление об отзыве заявок на участие в Аукционе по лотам №№ 4, 5 и возврате задатка.

Протоколом об итогах открытого аукциона по продаже земельных участков на территории Аргаяшского муниципального района в собственность от 03.11.2017 Заявитель признан единственным участником Аукциона, в связи с признанием Аукциона несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ 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.

Пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13, 14](#) или [20](#) названной статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Таким образом, из анализа действующего земельного законодательства следует, что задаток, внесенный лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, засчитывается в оплату приобретаемого земельного участка. В случае незаключения указанным лицом договора купли-продажи земельного участка задаток не возвращается.

На основании изложенного, ввиду отзыва Заявителем заявок на участие в Аукционе после фактического признания его лицом, подавшим единственную заявку на участие в Аукционе, довод Заявителя о бездействии Комитета по возврату задатка является необоснованным.

5. Согласно подпункту 8 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания,

сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно извещению о проведении Аукциона по лоту № 5 предметом торгов является земельный участок общей площадью 1510 кв. м, кадастровый номер <...> :02:0801036:144, расположенный по адресу: Аргаяшский район, с. Кузнецкое, ул. Свердлова, д. 84, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

В разделе технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения указанного извещения указано, что для водоснабжения расширяющейся деревни предусмотреть индивидуальные источники (скважины, колодцы, т.п.), техническая возможность подключения земельного участка от существующих сетей принадлежащих ОАО «МРСК Урала» имеется. Максимальная мощность, сроки подключения объектов и размер платы за технологическое присоединения будут определены при подаче заявки индивидуально, в соответствии с ФЗ «Об электроэнергетике», правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии..., к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004.

При этом, извещение о проведении торгов по лоту № 5 не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения о проведении Аукциона, что не соответствует подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

6. Согласно подпункту 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Вместе с тем, в нарушение подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ опубликованное извещение на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru и размещенное в газете «Восход» не содержит порядок внесения участниками аукциона и возврата им задатка.

Кроме того, в извещении о проведении Аукциона указано, что сумма задатка по всем лотам составляет 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей. Указанное может ввести в заблуждение претендентов на участие в Аукционе относительно суммы задатка по каждому лоту.

В связи с этим, информацию о размере задатка необходимо указывать по каждому лоту.

7. Согласно подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

В опубликованном на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru и размещенном в газете «Восход» извещении о проведении Аукциона указано, что аукцион проводится в указанное в настоящем извещении времени, начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик земельного участка и начальной цены участка, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона.

Однако в нарушение подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение не содержит порядка проведения аукциона.

Поскольку в действиях Комитета содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1 .Признать жалобу физического лица обоснованной.

2 . Признать действия Комитета при организации и проведении Аукциона нарушением подпунктов 3, 4, 8 пункта 21 статьи 39.11, пунктов 1, 9, 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Выдать организатору торгов в лице Комитета в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.

4 . Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

Комитет по управлению имуществом
Аргаяшского муниципального района

ул. 8 марта, д. 38, с. Аргаяш, Аргаяшский
район, 456881

ПРЕДПИСАНИЕ № 88-07-18.1/17

об аннулировании торгов

«20» ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		начальника отдела контроля торгов и
Членов	<...>	- органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 88-07-18.1/17 от 20.11.2017 по жалобе физического лица на действия Комитета по управлению имуществом Аргаяшского муниципального района

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету в срок до **08 декабря 2017 года** совершить действия по аннулированию торгов в форме открытого аукциона по продаже земельных участков на территории Аргаяшского муниципального района в собственность (далее – Земельные участки), извещение № 021017/1158388/01, лоты № 4, 5 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить лицу, подавшему заявку на участие в торгах, уведомление о принятии

решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 15 декабря 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицу, подавшему заявку на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участнику торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

исание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.