

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/8-2015

20.02.2015

г. Пенза

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления) в составе:

- <...>;

- при участии:

со стороны администрации Сердобского района Пензенской области:

- <...>;

рассмотрев жалобу администрации города Сердобска Сердобского района Пензенской области (ул. Ленина, д. 90, г. Сердобск, Сердобский район, Пензенская область, 442890) на действия организатора торгов – администрации Сердобского района Пензенской области (ИНН 5805007505, 442890, Пензенская область, Сердобский район, г. Сердобск, ул. Ленина, 90) (далее - Администрация) при проведении открытых аукционов по продаже земельных участков в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 13.02.2015 поступила жалоба администрации города Сердобска Сердобского района Пензенской области на действия организатора торгов - администрации Сердобского района Пензенской области при проведении аукционов по продаже в собственность земельных участков для строительства торгово-офисных зданий (извещения № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01).

Из жалобы заявителя следует, что администрацией Сердобского района Пензенской области при проведении аукционов № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01 нарушен порядок проведения торгов, предусмотренный ст. 38.1. Земельного кодекса РФ, а именно в извещениях о проведении торгов отсутствует информация о параметрах разрешенного строительства, о технических условиях подключения и о размере задатка, что противоречит действующему законодательству.

Правовая позиция администрации Сердобского района Пензенской области - организатора торгов изложена в письме от 19.02.2015 № 179.

На заседании Комиссии Управления представители Администрации с доводами, изложенными в жалобе, не согласились. Пояснили, что торги (извещения № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01) организованы и проводятся в соответствии с постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение

договоров аренды таких земельных участков» (далее-Постановление № 808). Необходимости установления в извещении о проведении торгов информации о параметрах разрешенного строительства, о технических условиях подключения и о размере задатка, Постановление № 808 не содержит.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 16.02.2015 № 562-3 назначено и проведено в 11 часов 00 минут 20 февраля 2015 года.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Администрацией Сердобского района Пензенской области вынесено постановление № 33 от 15.01.2015 «О проведении аукциона по продаже в собственность 3 земельных участков для строительства торгово-офисных зданий». На основании данного постановления, администрацией Сердобского района 20.01.2015 года на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. размещено извещение о проведении аукциона (открытого по форме подачи предложений о цене) № 200115/1929104/01 по продаже в собственность земельных участков (кадастровые номера: 58:32:0020101:13, 58:32:0020101:14, 58:32:0020101:15) для строительства торгово-офисных зданий (далее-Аукцион), которое так же опубликовано в газете «Сердобские новости» от 21 января 2015 года № 3.

Согласно извещению об Аукционе размер задатка составляет 0 рублей. Вместе с тем, исходя из документации о проведении аукциона размещенной на сайте www.torgi.gov.ru. (Протокол № 2015-8 заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже муниципального имущества и находящихся в ведении органа местного самоуправления Сердобского района земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и муниципального имущества) и в печатном издании «Сердобские новости» от 21 января 2015 года № 3 задаток установлен в размере 150840 рублей 00 копеек.

В последующем Администрацией Сердобского района Пензенской области вынесено постановление от 23.01.2015 № 63 «О проведении аукциона по продаже в

собственность 9 земельных участков для строительства торгово-офисных зданий».

На основании данного постановления Администрации 26.02.2015 на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, размещено извещение о проведении аукциона (открытого по форме подачи предложений о цене) № 2601151/1929104/01 по продаже в собственность земельных участков (кадастровые номера: 58:32:0020101:20, 58:32:0020140:1100, 58:32:0020140:1101, 58:32:0000000:487, 58:32:0000000:488, 58:32:0020101:16, 58:32:0020101:17, 58:32:0020101:18, 58:32:0020101:19) для строительства торгово-офисных зданий, которое так же опубликовано в газете «Панорама» от 28 января 2015 года.

В данном извещении в строке «размер задатка» так же указано 0 рублей. Вместе с тем, исходя из документации о проведении аукциона размещенном на сайте www.torgi.gov.ru. (Протокол от 23.01.2015 № 2015-12 заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже муниципального имущества и находящихся в ведении органа местного самоуправления Сердобского района земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и муниципального имущества) и в печатном издании «Панорама» от 28 января 2015 года задаток установлен в размере 150840 рублей 00 копеек.

Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков (далее-Правила организации и проведения торгов).

Пунктом 8 Правил организации и проведения торгов в извещении определен перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении торгов. Данный перечень не содержит информации о необходимости размещения в извещении сведений о параметрах разрешенного строительства, а так же о технических условиях подключения.

Вместе с тем, согласно подпункту «е» пункта 8 Правил организации и проведения торгов извещение о проведении торгов должно содержать сведения, в том числе, о размере задатка.

Таким образом, определив размер задатка, но не указав его в извещениях о проведении аукционов № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01, нарушен пункт 8 Постановления № 808.

Кроме того, в ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией установлено, что в соответствии с аукционной документацией к участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе, в том числе обеспечившие поступление задатка на счет организатора аукциона в указанный в информационном заявлении срок. Задаток подлежит перечислению на счет организатора торгов после заключения договора о задатке. В платежном документе в графе «Назначение платежа» должна содержаться ссылка на реквизиты договора о задатке и дату проведения аукциона.

Согласно аукционной документации, одним из условий недопущения к участию в торгах является не поступление в установленный срок задатка.

Пунктом 10 Правил организации и проведения торгов предусмотрено, что для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок, в том числе, 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.

Согласно пункту 13 указанных 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.

Обязанность по заключению договора о задатке Правилами организации и проведения торгов не предусмотрена.

В соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации извещение, в котором указано о необходимости внесения задатка, является публичной офертой для заключения договора о задатке, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Установление Администрацией требования об обязательности заключения договора о задатке между организатором торгов и участником создает не предусмотренные действующим законодательством РФ административные барьеры участия в торгах, следствием чего может явиться невозможность желающим подачи заявки для участия в торгах.

Отсутствие в извещениях о проведении аукционов № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01 размера установленного задатка, а так же установлении требования о заключении договора о задатке, могло привести к необоснованному отказу в допуске к участию в рассматриваемых торгах. Следовательно, указанные действия Администрации привели или могли привести к ограничению круга потенциальных его участников и препятствованию осуществлению ими деятельности.

Исходя из части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу, что действия Администрации Сердобского района Пензенской области, выразившиеся в установлении при проведении открытых аукционов по продаже земельных участков (кадастровые номера: 58:32:0020101:20, 58:32:0020140:1100, 58:32:0020140:1101, 58:32:0000000:487, 58:32:0000000:488, 58:32:0020101:16, 58:32:0020101:17, 58:32:0020101:18, 58:32:0020101:19, 58:32:0020101:13, 58:32:0020101:14,

58:32:0020101:15) из земель населенных пунктов, находящихся в ведении органов местного самоуправления Сердобского района для строительства торгово-офисных зданий (извещения № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01) не предусмотренной законодательством Российской Федерации обязанности по заключению участниками торгов договора о задатке, а так же не размещении в извещениях о проведении торгов сведений об установленном размере задатка, привели или могли привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу администрации города Сердобска Сердобского района Пензенской области обоснованной.

2. Признать администрацию Сердобского района Пензенской области нарушившей часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в результате установления к участникам открытого аукциона по продаже земельных участков (кадастровые номера 58:32:0020101:20, 58:32:0020140:1100, 58:32:0020140:1101, 58:32:0000000:487, 58:32:0000000:488, 58:32:0020101:16, 58:32:0020101:17, 58:32:0020101:18, 58:32:0020101:19, 58:32:0020101:13, 58:32:0020101:14, 58:32:0020101:15) из земель населенных пунктов, находящихся в ведении органов местного самоуправления Сердобского района, для строительства торгово-офисных зданий (извещения № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01) условия, не предусмотренного законодательством Российской Федерации, по заключению договора о задатке, а так же не размещения в извещениях № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01 о проведении торгов сведений об установленном размере задатка, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. Выдать администрации Сердобского района Пензенской области предписание об аннулировании торгов (извещения № 2601151/1929104/01, № 200115/1929104/01) и совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего организацию и проведение торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществлять в соответствии с действующим законодательством.