

Решение № 87-14/ов-т

о признании жалобы обоснованной

1 сентября 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской 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:

1. ... – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

1. ...

- представителя управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области,

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Подсосенское шоссе, район Балаковского Дома-интерната для престарелых и инвалидов, для целей индивидуального жилищного строительства, извещение на официальном сайте торгов в сети «Интернет» № 140814/0305313/01,

УСТАНОВИЛА:

22.08.2014 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области поступила жалоба ... на действия организатора торгов – управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г.

Балаково, ул. Подсосенское шоссе, район Балаковского Дома-интерната для престарелых и инвалидов, для целей индивидуального жилищного строительства, извещение на официальном сайте торгов в сети «Интернет» № 140814/0305313/01 (далее также – Аукцион).

По мнению ..., организатором торгов установлена незаконная обязанность для заявителя по заключению договора о задатке для участия в аукционе.

Представитель Управления с доводами жалобы не согласился, пояснив, что извещение № 140814/0305313/01 не содержит требования о предоставлении договора о задатке, тем самым, аукционная документация не нарушает Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Извещение о проведении Аукциона (далее – извещение) было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru (№ 140814/0305313/01).

Согласно данному извещению организатором Аукциона является управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области.

Предметом Аукциона является право заключения договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 64:40:020214:163, площадью 1000 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, Подсосенское шоссе, район Балаковского Дома-Интерната для престарелых и инвалидов (лот № 1).

Согласно извещению (общие сведения по лоту № 1) задаток вносится на счет продавца по 8 сентября 2014 года на основании заключенного договора о задатке. Договор о задатке заключается в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

Также, в извещении, утвержденном приказом управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 13.08.2014 № 236, и опубликованном во вкладке «Документы» на официальном сайте торгов в сети «Интернет», содержится проект договора о задатке, предметом которого является задаток в счет приобретаемого на аукционе права на заключение договора аренды на земельный участок.

Согласно п. 3.3 проекта договора аренды земли сумма задатка, перечисленная победителем в соответствии с договором о задатке, засчитывается в сумму годовой арендной платы за земельный участок и признается первоначальным платежом.

Из вышеизложенного следует, что для участия в Аукционе заявителю необходимо заключить с организатором Аукциона договор о задатке.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется [статьей 38.1](#) ЗК РФ.

В силу [подпункта 8 пункта 10 статьи 38.1](#) ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с [пунктом 12 статьи 38.1](#) 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 форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно [пункту 13 статьи 38.1](#) ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в [пункте 12 данной статьи](#) документов.

Вместе с тем, [пунктом 2 части 17 статьи 38.1](#) ЗК РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема заявок.

Договор о задатке не является документом, подтверждающим его внесение. Соответственно, требование о его заключении не соответствует требованию [подпункта 8 пункта 10 статьи 38.1](#) ЗК РФ, устанавливающего исчерпывающий перечень сведений, которые должно содержать извещение или сообщение о проведении аукциона.

Таким образом, установление организатором Аукциона требования о заключении договора о задатке не отвечает положениям [ст. 38.1](#) ЗК РФ.

Кроме того, представитель организатора торгов указывает, что соответствие аукционной документации по продаже права аренды на рассматриваемый земельный участок положениям действующего законодательства уже было предметом рассмотрения в Саратовском УФАС России по заявлению Рыськова А.В. (решение № 72-14/ов-т от 23.06.2014), в связи с чем, отсутствуют правовые основания для повторного рассмотрения спора между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям.

Указанная позиция представителя организатора торгов не может быть принята Саратовским УФАС России в силу следующего.

Предметом рассмотрения жалобы № 72-14/ов-т являлись торги под номером извещения 280514/0305313/03, размещенном на официальном сайте торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. Предметом рассмотрения жалобы № 87-14/ов-т

являлись торги под номером извещения 140814/0305313/01. Упомянутые торги имеют разные сроки проведения, разные сроки размещения предусмотренной законом информации, что свидетельствует о том, что рассматриваемые торги являются самостоятельными.

При таких обстоятельствах, доводы жалобы являются обоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

Решила:

1. Признать жалобу № 87-14/ов-т ... на действия организатора торгов – управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Подсосенское шоссе, район Балаковского Дома-интерната для престарелых и инвалидов, для целей индивидуального жилищного строительства, извещение на официальном сайте торгов в сети «Интернет» № 140814/0305313/01, обоснованной.
2. Признать в действиях организатора Аукциона – управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении Аукциона нарушение порядка проведения торгов, предусмотренного ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору Аукциона – управлению по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...

ПРЕДПИСАНИЕ № 87-14/ов-т

1 сентября 2014 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской 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:

1. ... – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
2. ... – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. ... – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

на основании своего решения № 87-14/ов-т от 01.09.2014, принятого по результатам рассмотрения жалобы ... на действия организатора торгов – управления по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Подсосенское шоссе, район Балаковского Дома-интерната для престарелых и инвалидов, для целей индивидуального жилищного строительства (извещение № 140814/0305313/01) (далее – Аукцион), в соответствии с пунктом 3¹ части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Управлению по распоряжению муниципальной

собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области:

1. В срок до 10 сентября 2014 года внести изменения в извещение о проведении Аукциона, приведя его положения в соответствие с требованиями ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, продлив срок приема заявок.
2. В срок до 11 сентября 2014 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документально подтвержденную информацию.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии: ...

Члены Комиссии: ...

...