

РЕШЕНИЕ

дело № 60/08-2013

г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (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:

заместитель руководителя Приморского УФАС России;

членов Комиссии:

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

специалист-эксперт отдела контроля органов власти

рассмотрев жалобу ООО «СТИГ» (далее также заявитель),

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «СТИГ» на действия организатора торгов – администрации Партизанского муниципального района при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для кадастровый номер <...> :13:0302100:3122 жилищного строительства (извещение № 310513/0237360/01) (далее - Аукцион).

Как следует из заявления, 31.05.2013 Администрация Партизанского муниципального района на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) разместила извещение о проведении Аукциона.

В соответствии с указанным извещением ООО «СТИГ» была подана заявка на участие в Аукционе с приложением необходимых документов, включая платежное поручение № 26 от 04.07.2013 о внесении суммы задатка на участие в аукционе по реквизитам, указанным в этом извещении.

По результатам рассмотрения заявок организатором аукциона было принято решение об отказе в допуске ООО «СТИГ» к участию в Аукционе по причине не поступления задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона до дня окончания приема документов для участия в Аукционе.

После подведения итогов Аукциона заявителю стало известно, что организатор аукциона на официальном сайте разместил два реквизитных счета для

перечисления задатка. В связи с чем, заявитель полагает, что ООО «СТИГ» перечислило задаток на неверный счет.

По мнению заявителя описанные действия организатора аукциона нарушают порядок организации и проведения торгов и ограничивают доступ к участию в торгах.

Ответчик, считает, что ООО «СТИГ» отказано в участии в Аукционе на законных основаниях, а по существу жалобы пояснил следующее.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и 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», постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» извещение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте 31.05.2013. Согласно данному извещению срок подачи заявок на участие в Аукционе был установлен с 09:00 06.06.2013 по 17:00 05.07.2013.

В извещении, размещенном на официальном сайте действительно, указана информация о реквизитах двух расчетных счетов для уплаты задатка: один указан в электронной форме извещения (№ 40101810900000010002), другой - в приложенных к извещению документах в файле «реквизиты счета для задатка» (№ 40302810205073000103).

Как пояснил представитель ответчика расчетный счет (№ 40101810900000010002, указанный в электронной форме извещения, является лицевым счетом администрации Партизанского муниципального района, через который осуществляются все операции с денежными средствами муниципального образования. Данный счет использовался до 2012 года в том числе и для внесения задатка для участия в торгах, проводимых ответчиком.

В 2012 году администрация Партизанского муниципального района открыла новый счет, используемый для учета операций со средствами, поступающими во временное распоряжение ответчика, в том числе внесенных в качестве задатка для участия в торгах (расчетный счет № 40302810205073000103).

В связи со сложностью внесения изменений в регистрационные данные администрация Партизанского муниципального района, в том числе в реквизиты счета для перечисления задатка, указанные на официальном сайте, ответчиком соответствующие изменения не внесены до настоящего времени.

В связи с этим, при проведении торгов, обязательным условием участия в которых является внесение задатка, ответчиком, в целях проверки поступления задатка при проведении торгов, осуществляется мониторинг обоих счетов.

На участие в Аукционе было подано две заявки: от ООО «Дальневосточный консалтинг» (поступила в 12:05 03.07.2013) и ООО «СТИГ» (поступила в 14:15

05.07.2013).

Согласно документам, представленным в составе заявок ООО «Дальневосточный консалтинг» внесло задаток 20.06.2013 (платежное поручение № 26 от 20.06.2013) на расчетный счет № 40302810205073000103, а ООО «СТИГ» внесло задаток 04.07.2013 (платежное поручение № 26 от 04.07.2013) на расчетный счет № 40101810900000010002.

В соответствии со статьей 380 Гражданского кодекса Российской Федерации администрация Партизанского муниципального района заключила с ООО «Дальневосточный консалтинг» и ООО «СТИГ» договоры задатка от 03.07.2013 и 05.07.2013 соответственно, в пункте 1.1 которых были указаны реквизиты счета для перечисления задатка и был указан расчетный счет № 40302810205073000103.

08.07.2013 комиссией по проведению Аукциона был удостоверен факт поступления задатка от вышеуказанных заявителей в установленный срок по обоим счетам, указанным в извещении. Факт поступления задатка проверялся с помощью программы «Свод электронных документов (СЭД)».

По состоянию на 08.07.2013 на расчетный счет ответчика 05.07.2013 поступил только один задаток от ООО «Дальневосточный консалтинг». Задаток ООО «СТИГ» 05.07.2013 ни на один из указанных счетов не поступил.

В связи с чем, комиссией по проведению Аукциона было принято решение об отказе ООО «СТИГ» в допуске к участию в Аукционе.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 30.1 ЗК РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Согласно пункту 5 статьи 38 ЗК РФ 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 данного кодекса.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (пункт 8 статьи 38.1 ЗК РФ).

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте и должно содержать сведения предусмотренные пунктом 10 статьи 38.1 ЗК РФ, в том числе сведения о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка.

Основопологающим принципом проведения аукционов, в том числе аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства или продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства, является информационная открытость таких аукционов, который базируется на общеправовом принципе доступности правовой информации.

Указанный принцип подразумевает размещение полных сведений о проводимом аукционе в соответствии с требованиями действующего законодательства в сети Интернет.

При этом по общему правилу сведения, содержащиеся в извещении об аукционе, должны соответствовать сведениям, содержащимся в документации об аукционе.

Между тем, Комиссией установлено, что расчетный счет для перечисления задатка, указанный в электронной форме извещения о проведении Аукциона (№ 40101810900000010002), не соответствует расчетному счету, указанному в приложенных к извещению документах в файле «реквизиты счета для задатка» (№ 40302810205073000103).

Из буквального толкования положений статьи 38.1 ЗК РФ следует, что при проведении аукциона по продаже земельных участков для жилищного строительства или продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства организатор аукциона вправе указать в извещении и использовать только один счет для перечисления задатка. Иное является недопустимым в силу изложенного и нарушает порядок организации аукциона, установленный данной нормой.

Таким образом, организатор торгов, указав в электронной форме извещения о проведении Аукциона расчетный счет для перечисления задатка не соответствующий расчетному счету, указанному в документации об Аукционе, нарушил порядок организации аукциона, определенный статьей 38.1 ЗК РФ.

Тем самым, Комиссия приходит к выводу о том, что жалоба ООО «СТИГ» в данной части является обоснованной.

Вместе с тем, Комиссия также принимает во внимание, что ответчиком представлены документы по обоим расчетным счетам, подтверждающие не поступления задатка ООО «СТИГ» до дня окончания приема документов для участия в Аукционе, то есть до 05.07.2013.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что отказ ООО «СТИГ» в допуске к участию в Аукционе по данному основанию является обоснованным.

Вместе с тем, Комиссия считает необходимым отметить, что в соответствии с пунктом 9 статьи 38.1 ЗК РФ извещение о проведение аукциона размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Прием документов для участия в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона (пункт 14 статьи 38.1 ЗК РФ).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

Тем самым, во избежание негативных последствий в виде недопуска к участию в аукционе заявителю необходимо перечислять задаток заблаговременно. При этом, ему следует учитывать срок, необходимый банку для перечисления суммы задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона.

Перечисляя задаток в предпоследний (или последний) день срока окончания подачи документов для участия в аукционе заявитель, несет риск непоступления задатка на расчетный счет до дня окончания приема документов для участия в аукционе и, как следствие, отказа в допуске к участию в аукционе.

При рассмотрении настоящего дела Комиссией были установлены следующие нарушения порядка организации и проведения Аукциона, допущенные организатором торгов.

Исходя из положений статьи 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 данного кодекса.

Следовательно, при проведении таких аукционов правила организации и проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, не применяются, поскольку иное не предусмотрено статьей 38.1 ЗК РФ.

1. Согласно пункту 12 статьи 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 13 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в [пункте 12](#) данной статьи документов.

Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном [органе](#) исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Между тем, в размещенной на официальном сайте установленной ответчиком форме заявки на участие в Аукционе предусмотрено представление заявителем для участия в аукционе: выписки из ЕГРЮЛ для юридических лиц и выписки из

ЕГРИП для индивидуальных предпринимателей. Кроме того, юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении крупной сделки, опись представленных документов.

Таким образом, установив требования к заявителям о предоставлении ими для участия в Аукционе документов, не предусмотренных пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ, администрация Партизанского муниципального района нарушила требования пункта 13 статьи 38.1 ЗК РФ.

2. Администрацией Партизанского муниципального района при проведении Аукциона с его участниками был заключен договор о задатке как основание для внесения задатка (извещение).

Электронная форма извещения о проведении Аукциона, размещенная на официальном сайте, а также пункт 3.7 вышеназванного договора о задатке содержат условия о невозврате задатка в случаях уклонения претендента от заключения договора аренды земельного участка и уклонение от исполнения его условий.

Такие условия не предусмотрены статьей 38.1 ЗК РФ, орган местного самоуправления не наделен полномочиями устанавливать дополнительные условия проведения аукционов по продаже или на право заключения договоров аренды земельных участков помимо тех, которые предусмотрены данной нормой.

Установление этих условий не может быть обосновано ГК РФ в силу постановления Конституционного суда РФ от 29 июня 2004 № 13-П., в котором указано, что приоритетными признаются нормы того закона, который специально предназначен для регулирования соответствующих отношений.

В силу правовой позиции Конституционного суда нормы ЗК РФ, как специально предназначенные для регулирования земельных отношений, имеют приоритет перед нормами ГК РФ. В связи с этим статья 38.1 ЗК РФ, являющаяся специальной нормой, регулирующей проведение аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства, имеет приоритет перед нормами Гражданского кодекса РФ.

Статья 38.1 ЗК РФ, в отличие от ГК РФ, не предусматривает заключение договора о задатке, а также невозврат задатка при уклонении или отказе победителя аукциона от заключения договора аренды земельного участка.

Как предусмотрено пунктом 28 статьи 38.1 ЗК РФ, организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Иными полномочиями органы местного самоуправления при проведении аукционов в порядке, установленном статьей 38.1 ЗК РФ, не наделены.

Тем самым, понуждая заявителей заключать договор задатка для участия в Аукционе, администрация Партизанского муниципального района создала для

таких заявителей обременения, не предусмотренные статьей 38.1 ЗК РФ, чем нарушила порядок организации аукциона, установленный данной статьей.

3. Пунктом 30 статьи 38.1 ЗК РФ установлено, что не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 данной статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Вместе с тем, форма заявки на участие в Аукционе, размещенная администрацией Партизанского муниципального района на официальном сайте содержит условия о том, что заявитель, в случае признания его победителем аукциона обязан подписать в течение 5 дней со дня подписания протокола результатов аукциона договор аренды земельного участка.

Таким образом, администрация Партизанского муниципального района установив срок заключения договора по результатам Аукциона меньший, чем срок, предусмотренный пунктом 30 статьи 38.1 ЗК РФ, совершила действия, которые могут привести к нарушению порядка заключения договора по результатам Аукциона, чем нарушила порядок организации аукциона, установленный статьей 38.1 ЗК РФ.

Комиссия принимала решение исходя из представленных заявителем и ответчиком документов.

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 действия (бездействиях) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 3.1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СТИГ» обоснованной.

2. Признать факт нарушения администрацией Партизанского муниципального района порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства, установленного статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении Аукциона (извещение № 310513/0237360/01), выразившийся:

в размещении на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru противоречивой информации о реквизитах счета для перечисления задатка;

в установлении требования к заявителям о предоставлении ими для участия в Аукционе документов, не предусмотренных пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

в установлении условий к заявителям о заключении договора задатка и о невозврате задатка, в случае уклонения победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона, заключения договора аренды земельного участка;

в установлении в форме заявки на участие в Аукционе условий о том, что заявитель, в случае признания его победителем аукциона обязан подписать в течение 5 дней со дня подписания протокола результатов аукциона договор аренды земельного участка.

3. Выдать организатору торгов, аукционной комиссии обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства, установленного Земельным кодексом Российской Федерации, при проведении Аукциона (извещение № 310513/0237360/01).

ПРЕДПИСАНИЕ № 60/08-2013

30 июля 2013 года

г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (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:

председатель Комиссии:

заместитель руководителя Приморского УФАС России;

членов Комиссии:

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

руководствуясь статьей 18.1, статей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 30 июля 2013 по делу № 60/08-2013 по жалобе ООО «СТИГ» на действия организатора торгов – администрации Партизанского муниципального района при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для кадастровый номер <...> :13:0302100:3122 жилищного строительства (извещение № 310513/0237360/01) (далее - Аукцион),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации Партизанского муниципального района:

- внести изменения в информацию, размещенную на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу: www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт), в части устранения противоречивости в сведениях о реквизитах счета для перечисления задатка для участия в Аукционе;

- привести электронную форму извещения о проведении Аукциона, размещенную на официальном сайте, в соответствии с требованиями 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в части исключения условий о невозврате задатка, в случае уклонения победителя аукциона от подписания протокола о результатах аукциона, заключения договора аренды земельного участка;

- привести форму заявки на участие в Аукционе в соответствии с требованиями статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом решения Приморского УФАС России от 30.07.2013 по делу № 60/08-2013;

- разместить на официальном сайте информацию о внесенных изменениях в соответствии с требованиями статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- продлить срок подачи заявок на участие в Аукционе;

- вернуть участникам Аукциона поданные заявки и предложить подать их повторно.

2. Аукционной комиссии отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона и разместить информацию об их отмене на официальном сайте.

3. Организатору торгов, аукционной комиссии в срок до 24.08.2013 представить в комиссию Приморского УФАС России информацию об исполнении предписания с приложением подтверждающих документов.

Решение и предписание могут быть обжалованы в течение трех месяцев со дня его выдачи.