

РЕШЕНИЕ №80-Т/2015

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

01 апреля 2015 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Левит Н.В. - заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Волкова Н.С. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Еременко С.Г. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Асанова О.Ю.- специалист 1 категории отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Е М С (далее - Заявитель) на действия организатора торгов Департамента имущественных отношений администрации города Сочи (354000, г.Сочи, ул.Советская,26,корп.а) (далее - Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка по адресу: г.Сочи, Адлерский район, с.Эстосадок, в районе ул.Эстонская (индивидуальное жилищное строительство) (лот №1) (извещение опубликовано на сайте www://torgi.gov.ru №110215/0116744/01),

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Заявителя, в присутствии представителя Заказчика Ж А.Ю. (доверенность№ от 26.12.2014) ,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Е М С на действия организатора торгов Департамента имущественных отношений администрации города Сочи (354000, г.Сочи, ул.Советская, 26, корп. а) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка по адресу: г.Сочи, Адлерский район, с.Эстосадок, в районе ул.Эстонская (лот №1) (извещение опубликовано на сайте www://torgi.gov.ru №110215/0116744/01).

Информация о размещении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.kranodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 01.04.2015 в 15-00 по адресу: г.Краснодар, ул.Коммунаров, 235, ком. 1

Заявитель жалобы считает, что Организатор торгов неправоммерно принял решение об отказе в проведении торгов 19 марта 2015, в нарушение условий проведения аукциона, тем самым нарушил права Заявителя.

Организатор торгов не принимает доводы Заявителя, считает, что действия Организатора торгов правомерны.

Комиссия по делу №80-Т/2015, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Согласно опубликованному на сайте www://torgi.gov.ru информационному сообщению от 11.02.2015 о проведении 23.03.2015 открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка по адресу: г.Сочи, Адлерский район, с.Эстосадок, в районе ул.Эстонская (индивидуальное жилищное строительство) (лот №1) (извещение №110215/0116744/01), на аукцион был выставлен земельный участок с кадастровым номером 23:49:0420021:1164, площадью 500 кв.м, начальная цена арендной платы 2 761 499 руб. (за 10 лет). Размер задатка для участия в торгах 600 000 руб.

Организатор торгов представил документальные основания выставления данного земельного участка на торги:

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Сочи, представленные департаментом архитектуры и градостроительства и благоустройства города Сочи от 23.10.2014 №21.-01-11/24495 -документы по планировке территории - сведения отсутствуют, фактически используется - сведения отсутствуют, планируемые к размещению в границах земельного участка объекты инженерной инфраструктуры -сведения отсутствуют.

Также представлено уведомление №2342/12/14 -1225878 от 22.12.2014

Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений по земельному участку с кадастровым номером 23:49:0420021:1164, площадью 500 кв.м.

В информационном сообщении предусмотрено:

Срок принятия решения об отказе в проведении торгов: до 07.03.2015. Извещение об отказе в проведении торгов и возврат участникам торгов внесенных задатков осуществляется в течение трех дней с момента принятия решения об отказе в проведении торгов.

Частью 11 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции на момент опубликования извещения о проведении торгов установлено:

Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет". Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и вернуть участникам аукциона внесенные задатки.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов, 18 марта 2015 года в администрацию города Сочи поступила жалоба от Д.Ю.Ю. о том, что на выставленном на торги указанном земельном участке расположен объект недвижимого имущества, находящийся в собственности гражданина Д.Ю.Ю.

С целью избежания негативных последствий проведения торгов, а также

проведения мероприятий по уточнению обстоятельств по жалобе гражданина Д.Ю.Ю. комиссией по торгам по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков в городе Сочи принято решение от 18.03.2015 о снятии лота №1 с торгов (протокол от 18.03.2015 №5).

19.03.2015 - за 4 дня до проведения аукциона на официальном сайте Организатор торгов опубликовал отказ от проведения торгов.

20.03.2015 администрацией проведено обследование указанного земельного участка на предмет наличия на нем объекта недвижимости. Согласно акту обследования земельного участка от 20.03.2015 №217-а установлено, что земельный участок частично огорожен, в предполагаемых границах земельного участка расположено двухэтажное строение, правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы не представлены.

Таким образом, Администрацией города Сочи установлено фактическое наличие обременений на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420021:1164, площадью 500 кв.м, выставленном в лоте №1 на открытый аукцион 23.03.2015.

По свидетельству департамента имущественных отношений администрации города Сочи от 01.04.2014 №7996/02-08-15 после принятия мер по установлению оснований нахождения на указанном земельном участке объекта недвижимости будет рассмотрен вопрос повторного выставления на торги указанного земельного участка.

Комиссией по делу №80-т/2015 установлено, что отказ организатора торгов от проведения аукциона произведен с нарушением сроков, предусмотренных земельным законодательством.

В соответствии с пунктом 3 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а конкурса – не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случаях, когда организатор открытых торгов отказался от их проведения в более поздние сроки, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от торгов.

Данные выводы согласуются с материалами судебной практики (Постановление Федерального Арбитражного суда Центрального округа от 28.06.2012 по делу N А08-6432/2011).

Таким образом, нормами действующего гражданского законодательства, подлежащими применению к спорным правоотношениям, предусмотрена возможность отказа организатора торгов от их проведения с нарушением установленных для совершения этих действий сроков.

В случаях совершения организатором торгов таких действий, законом предусмотрена обязанность возмещения им реального или понесенного ущерба участниками торгов.

С учетом того, что публикация об отмене аукциона произведена в течение трех дней со дня принятия решения об отмене аукциона по лоту №1, за 4 дня до проведения процедуры торгов, комиссия по делу №80-Т/2015 признала доводы жалобы необоснованными.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Е М С на действия организатора торгов Департамента имущественных отношений администрации города Сочи (354000, г.Сочи, ул.Советская,26,корп.а) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка по адресу: г.Сочи, Адлерский район, с.Эстосадок, в районе ул.Эстонская (извещение опубликовано на сайте [www://torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) №110215/0116744/01), необоснованной.

Заместитель

председателя Комиссии:

Е.В.Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В.Левит

С.Г.Еременко

Н.С.Волкова

О.Ю.Асанова

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