

Решение № 21-14/ов-т

о признании жалобы обоснованной

31 марта 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. ... – и.о. 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 комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области по доверенности № 01-10/2868 от 07.03.2014;

2. ... - представителя комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области по доверенности № 01-10/2868 от 07.03.2014,

рассмотрев жалобу ... на действия организатора торгов – комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта муниципальной собственности – земельного участка с кадастровым номером 64:50:020603:1828, площадью 812 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Одесская, 32 (лот № 1), извещение № 200114/0873556/01,

УСТАНОВИЛА:

21.03.2014 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области поступила жалоба ... на действия организатора торгов – комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района

Саратовской области (далее также – Комитет) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта муниципальной собственности – земельного участка с кадастровым номером 64:50:020603:1828, площадью 812 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Одесская, 32 (лот № 1), извещение № 200114/0873556/01 (далее также – Аукцион).

Согласно жалобе, организатором торгов в извещении о проведении аукциона были установлены необоснованные требования к документам на участие в аукционе, а именно:

- задаток на участие в аукционе должен быть внесен на основании заключенного договора о задатке с организатором торгов;
- заявка на участие в аукционе по установленной форме (в двух экземплярах) выдается организатором торгов при заключении договора задатка.

Установление подобных условий в извещении о проведении аукциона, по мнению ..., является нарушением положений статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Комитет с доводами заявителя не согласился, указав в письменных пояснениях (исх. № 01-10/3941 от 28.032014), что согласно п. 12. ст. 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка, однако точный перечень документов в законе не определен.

Таким образом, по мнению Комитета, извещение об Аукционе не нарушает ЗК РФ.

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

Извещение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru (№ 200114/0873556/01).

Согласно данному извещению организатором Аукциона является комитет по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области.

Предметом Аукциона является право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 64:50:020603:1828, площадью 812 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Одесская, 32.

В соответствии с п. 7 извещения о проведении Аукциона задаток вносится единым платежом на основании заключенного договора о задатке с организатором торгов.

Согласно п. 8 извещения заявка на участие в аукционе по установленной форме (в двух экземплярах) выдается организатором торгов при заключении договора задатка.

Также в п. 8 установлено, что к участию в торгах допускаются юридические и физические лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе по установленной форме, заключившие договор задатка с организатором торгов, оплатившие задаток для участия в аукционе и представившие установленные перечнем документы.

Из смысла указанных выше пунктов извещения о проведении Аукциона следует, что обязательным условием для принятия участия в проводимом аукционе является заключение договора задатка.

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 (п. 5 ст. 38 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, условия п.п. 7, 8 извещения о проведении Аукциона не отвечают установленным [ст. 38.1](#) ЗК РФ требованиям и могут привести к созданию необоснованных преимуществ отдельным претендентам на участие в торгах, созданию препятствий для других, а также противоречит специальным нормам земельного законодательства.

При таких обстоятельствах, доводы жалобы являются обоснованными.

Вместе с тем, Комитетом на рассмотрение жалобы была представлена копия договора аренды земельного участка № 11260/1 от 26.02.2014, заключенного по результатам рассматриваемого аукциона. В связи с изложенным, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания.

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

Решила:

1. Признать жалобу № 21-14/ов-т ... на действия организатора торгов – комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды объекта муниципальной собственности – земельного участка с кадастровым номером 64:50:020603:1828, площадью 812 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Одесская, 32 по лоту № 1, извещение № 200114/0873556/01, обоснованной.
2. Признать в действиях организатора Аукциона – комитета по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области при проведении Аукциона нарушение порядка проведения торгов, предусмотренного ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.
3. Предписание комитету по земельным ресурсам администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области не выдавать в связи с заключением договора аренды по результатам Аукциона.

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

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...