

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 3 декабря 2012 г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 4 декабря 2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Камнева Н.П. – и.о. руководителя управления, председатель Комиссии;

Максимейко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Лаптева Н.П. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу Раздольненского сельского потребительского общества на действия организатора торгов (администрации Новосибирского района Новосибирской области) и аукционной комиссии по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:19:130101:1046, площадью 1688 кв. м., разрешенное использование: для строительства магазина продовольственных товаров, местоположение земельного участка: Новосибирская область, Новосибирский район, Раздольненский сельсовет, с. Раздольное, ул. Ленина,

в присутствии:

от заявителя (лица, подавшего заявку на участие в торгах): «...»

от организатора торгов: «...»

в отсутствие:

лиц, подавших заявки на участие в торгах: индивидуального предпринимателя Чикалина Н.Н., ООО «Мария-Ра»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба Раздольненского сельского потребительского общества на действия организатора торгов (администрации Новосибирского района Новосибирской области) и аукционной комиссии по проведению аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Раздольненского сельсовета (основание – распоряжение Главы Новосибирского района Новосибирской области от 10.08.2012г. № 259-ра) (вх. от 23.11.2012 года № 9730).

Заявитель сообщает, что организатором аукциона нарушен порядок размещения информации о проведении торгов, а именно: в извещении о проведении аукциона отсутствует указание на срок принятия решения от отказа в проведении торгов, сведения о дате и времени осмотра земельного участка на местности (п. 10 ч. 1 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 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 Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808).

Раздольненское сельское потребительское общество считает, что нарушены требования п. 14 и п. 17 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808, в соответствии с которыми на организатора торгов, после определения участников торгов, возлагается обязанность вручить под расписку (либо направить по почте заказным письмом) претендентам, признанным участниками торгов (либо не признанными участниками торгов), соответствующее уведомление. Раздольненскому сельскому потребительскому обществу данное уведомление не было выдано (отправлено).

Заявитель считает, что действия организатора торгов, аукционной комиссии не соответствовали п. 22 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808, в соответствии с которым торги должны проводиться в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующий день и час. 15.11.2012г. торги начались в 10 час. 35 мин.

Жалоба Раздольненского сельского потребительского общества подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

На рассмотрение жалобы по существу организатор торгов (администрация Новосибирского района Новосибирской области), в соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» представил следующие документы:

- копию распоряжения администрации Новосибирского района Новосибирской области от 10.08.2012г. № 259-ра;
- копию запроса администрации Новосибирского района Новосибирской области о предоставлении технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- копию письма администрации Раздольненского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области о предоставлении технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- копию кадастрового паспорта земельного участка;
- копию отчета независимого оценщика об определении рыночной годовой арендной платы и рыночной стоимости земельного участка;

- копию протокола № 1 заседания комиссии по определению начальной цены предмета аукциона, размера шага аукциона, размера задатка;
- извещение о проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка;
- проект договора о задатке;
- форму заявки на участие в аукционе;
- копию заявки на участие в аукционе и приложенные к ней документы Раздольненского сельпо;
- копию заявки на участие в аукционе и приложенные к ней документы ИП Чикалина Н.Н.;
- копию заявки на участие в аукционе и приложенные к ней документы ООО «Мария-Ра»;
- копию заявления Раздольненского сельпо о присутствии на аукционе главного бухгалтера Раздольненского сельпо;
- копию протокола № 2 заседания комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе и признании заявителей участниками аукциона;
- копию уведомления о признании участником аукциона Раздольненское сельпо;
- копию уведомления о признании участником аукциона ИП Чикалина Н.Н.;
- копию уведомления о признании участником аукциона ООО «Мария-Ра»;
- копию доверенности представителя ООО «Мария-Ра»;
- копию протокола № 3 открытого аукциона от 15.11.2012г.;
- выписку из реестра отправленных писем;
- копию платежного поручения № 4425141 от 20.11.2012г. о возврате денежных средств Раздольненскому сельпо;
- копию платежного поручения № 4425140 от 20.11.2012г. о возврате денежных средств ИП Чикалину Н.Н.;
- копию записи в журнале регистрации заявок.

Администрация Новосибирского района Новосибирской области по существу жалобы Раздольненского сельского потребительского общества (письмо от 29.11.2012г. № 1121-ЗУ) сообщила следующее.

В соответствии с ч. 4 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским

кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

В отношении отсутствия в извещении о проведении аукциона установленного срока принятия решения об отказе в проведении торгов, считаем подлежащей применению норму п. 3 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой 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. Следовательно, необходимость указания срока принятия организатором торгов решения об отказе в проведении торгов в извещении и о проведении торгов может быть обусловлена только установлением срока, отличного от указанного в п. 3 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае проведения администрацией Новосибирского района Новосибирской области торгов в отношении земельного участка на территории Раздольненского сельсовета иной срок не был установлен, что означает отсутствие нарушения администрацией Новосибирского района Новосибирской области п. 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808. Данная позиция подтверждается также материалами судебной практики (Определение ВАС РФ от 27.05.2009г. № ВАС-6456/09).

Довод заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений о дате, времени и порядке осмотра земельного участка на местности (под. «м» п. 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808) не обоснован, так как извещение содержит информацию об осмотре земельного участка, согласно которой претендентам была предоставлена возможность после получения у уполномоченного специалиста копии плана границ и дополнительных ориентиров (в случае необходимости) в любое время самостоятельно выехать на местность с целью осмотра предмета торгов. Более того, заявитель подавал в администрацию Новосибирского района Новосибирской области заявление о предоставлении спорного земельного участка, следовательно, ему было известно расположение участка на местности.

В отношении нарушения порядка уведомления претендентов, признанных участниками торгов (либо не признанными участниками торгов), сообщаем, что организатором торгов были направлены уведомления в адрес всех претендентов, подавших заявки на участие в аукционе, почтовым отправлением без уведомления о получении. Кроме того, в день определения участников аукциона все претенденты были оповещены путем телефонного звонка на контактный номер <...> оставленный претендентами в процессе подачи заявки для оперативного оповещения. Согласно п. 17 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808 организатор торгов должен оповестить претендентов, признанных участниками аукциона, о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом, что фактически невозможно сделать путем отправки почтового отправления, и организатор торгов, известив участников аукциона путем телефонного звонка, действовал исключительно в их интересах с учетом обеспечения возможности прибытия на аукцион в установленный день и время его проведения. Таким образом, все претенденты незамедлительно были оповещены по телефону о принятом решении.

Все претенденты, признанные участниками аукциона, присутствовали на процедуре проведения аукциона лично или через своих представителей, в том

числе и податель жалобы, о чем имеется запись в Журнале регистрации участников аукциона с личной подписью каждого участника или его представителя.

Время начала проведения аукциона было задержано в связи с возникшими непредвиденными обстоятельствами. Все участники аукциона устно были уведомлены о задержке, после чего все участники в аукциона, в том числе податель жалобы, приняли участие в аукционе, что свидетельствует об отсутствии нарушения прав подателя жалобы и иных участников аукциона.

В соответствии с п. 1 ст. 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Нарушение порядка проведения торгов не может являться основанием для признания торгов недействительными по жалобе лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Сложившаяся судебная практика подтверждает приведенное толкование. Отсутствие существенного нарушения порядка, под которым судами понимается процедурное нарушение, повлекшее нарушение прав претендента или участника торгов на участие в аукционе (Постановление ВАС Волго-Вятского округа от 19.01.2011г. по делу №А11-549/2010, Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17.10.2008г. по делу №А29-9967/2007), а также неполнота извещения, не повлиявшая на возможность реализации заинтересованным лицом своих прав на участие в аукционе, не являются нарушениями, влекущими признание торгов недействительными (Определение ВАС РФ от 02.03.2011г. № ВАС-1739/11), нарушение п. 17 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808 при наличии возможности участия в торгах не является существенным нарушением (Определение ВАС РФ от 21.12.2009г. № ВАС-16836/09). Заявитель должен доказать возможность реального восстановления его нарушенных прав в случае отмены результатов проведенных торгов, в противном случае торги не могут быть признаны недействительными (Определение ВАС РФ от 23.04.2009г. № 4115/09).

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России представитель Раздольненского сельского потребительского общества поддержала доводы, указанные в жалобе.

Представитель администрации Новосибирского района Новосибирской области («...») озвучила позицию, изложенную в возражениях на жалобу (письмо от 29.11.2012г. № 1121-39), и пояснила, что уведомления были направлены простыми письмами, аукцион состоялся позже времени, указанного в извещении, в 10 час. 35 мин.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Распоряжением администрации Новосибирского района Новосибирской области от 10.08.2012г. № 259-ра предписано провести работы по формированию земельного участка и провести аукцион по продаже права на заключение

договора аренды земельного участка, из земель населенных пунктов, расположенного на территории муниципального образования Раздольненского сельсовета, с. Раздольное, ул. Ленина, в районе поворота к зданию администрации Раздольненского сельсовета, для строительства магазина продовольственных товаров.

Согласно ч. 4 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002г. № 808 утверждены Правила организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила), которые в силу п. 1 определяют порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

В соответствии с п. 8 Правил извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;

б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;

в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;

г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;

д) наименование организатора торгов;

е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

В Извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Раздольненского сельсовета, указано, что «осмотр земельных участков на местности: производится претендентами самостоятельно, для этого предоставляются копия плана границ и дополнительные ориентиры. Контактное лицо...».

Сведения о сроке принятия решения об отказе в проведении торгов в извещении о проведении аукциона отсутствуют.

В силу ч. 3 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 7 Правил решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации (не позднее, чем за три дня до его проведения), о чем он извещает участников торгов не позднее 5 дней со дня принятия данного решения и возвращает в 3-дневный срок внесенные ими задатки.

Следовательно, извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Раздольненского сельсовета, опубликованное в газете «Приобская правда» от 10.10.2012г. за № 41 (9329), не содержало обязательных сведений, которые должно содержать извещение, а именно: сведений о дате, и времени осмотра земельного участка на местности (под. «м» п. 8 Правил); сведений о сроке принятия решения об отказе в проведении торгов (под. «б» п. 8 Правил).

Отсутствие в извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Раздольненского сельсовета, сведений, предусмотренных под. «б» и под. «м» п. 8 Правил, не повлияло на возможность реализации Раздольненским сельским потребителем своим правом на участие в аукционе.

Как следует из п. 17 Правил претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Протоколом от 13.11.2012г. № 2 заседания комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе и признания заявителей участниками

аукциона, участниками аукциона признаны:

- Раздольненское сельпо № 1,
- ИП Чикалин Н.Н. № 2,
- ООО «Мария-Ра» № 3.

Согласно выписки из реестра отправленных писем, представленной администрацией Новосибирского района Новосибирской области, претенденты уведомлены о принятом решении 14.11.2012г. (на следующий рабочий день после оформления протокола) путем направления уведомлений по почте простыми письмами.

Таким образом, Раздольненскому сельскому потребительскому обществу не было направлено уведомление о принятом решении по установленной в п. 17 Правил форме, путем направления данного уведомления по почте заказным письмом.

П. 22 Правил предусмотрено, что торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

Как следует из извещения, проведение аукциона назначено на 15.11.2012г. в 10 часов.

В протоколе открытого аукциона от 15.11.2012г. № 3 указано время начала аукциона «10 часов 00 минут (время местное)».

Аукцион состоялся 15.11.2012г. в 10 час. 35 мин.

Поскольку Раздольненское сельское потребительское общество допущено к участию в аукционе, являлось его участником, что подтверждается протоколом от 13.11.2012г. заседания комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе и признания заявителей участниками аукциона, протоколом открытого аукциона от 15.11.2012г. № 3, перенос времени проведения аукциона (с 10 час. 00 мин. 15.11.2012г. на 10 час. 35 мин. 15.11.2012г.) не повлиял на возможность реализации Раздольненским сельским потребительским обществом своих прав на участие в аукционе.

Допущенные администрацией Новосибирского района Новосибирской области нарушения порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Раздольненского сельсовета (основание – распоряжение Главы Новосибирского района Новосибирской области от 10.08.2012г. № 259-ра), не повлияли на результат торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Раздольненского сельского потребительского общества на действия организатора аукциона (администрации Новосибирского района

Новосибирской области) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Раздольненского сельсовета (основание – распоряжение Главы Новосибирского района Новосибирской области от 10.08.2012г. № 259-ра), обоснованной.

2. Поскольку при организации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного на территории Раздольненского сельсовета (основание – распоряжение Главы Новосибирского района Новосибирской области от 10.08.2012г. № 259-ра), не нарушены права и законные интересы Раздольненского сельского потребительского общества, предписание администрации Новосибирского района Новосибирской области не выдавать.

Председатель Комиссии

Н.П. Камнева

Члены Комиссии

Е.В. Максимейко

Н.П. Лаптева

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