

РЕШЕНИЕ

по делу № 47-И/2012 о нарушении

антимонопольного законодательства при проведении торгов

14 января 2013г.

г. Краснодар

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:

Председатель Комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления,

Члены Комиссии:

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

Бжассо К.Р. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Абдуллаев И.Р. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя Организатора торгов – Управления муниципальных ресурсов администрации МО Ейский район (далее – Организатор торгов) – начальника управления муниципальных ресурсов П.Н.В. (распоряжение главы муниципального образования Ейский район № 10-АС от 21.02.2007),

в отсутствие Заявителя – П.Л.В. (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности по Лоту № 1 – земельный участок площадью 46596, 0 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :08:0101001:267, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Ейский район, Должанский сельский округ, ст. Должанская, разрешенное использование – земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя о нарушении Организатором торгов порядка размещения информации о проведении торгов.

По сведениям Заявителя, 27.10.2012 на сайте администрации муниципального образования Ейский район (www.yeiskraion.ru) Организатором торгов размещено извещение о проведении открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы аукциона по продаже права аренды земельного участка находящегося в государственной собственности по Лоту № 1 – земельный участок площадью 46596, 0 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :08:0101001:267, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Ейский район, Должанский сельский округ, ст. Должанская, разрешенное использование – земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей.

Заявитель считает, что организатором торгов нарушен порядок размещения информации о проведении торгов по следующим основаниям:

1. Извещение о проведении аукциона не было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>.

Заявитель ссылается в своей жалобе на пункт 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации 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» (далее – Правила проведения аукциона) согласно которому 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.

По мнению заявителя, Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2010 № 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети интернет для размещения информации о проведении торгов» сайт www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, торгов по продаже права на заключение договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по продаже права на заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства, по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, а также торгов на право заключения договоров о развитии застроенной территории,

на право заключения охотхозяйственного соглашения и на право пользования участками недр.

Заявитель считает, что информацию о проведении указанного аукциона необходимо размещать на сайте www.torgi.gov.ru.

2. Кроме того, из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов в нарушение Правил проведения аукциона, в извещении, размещенном на сайте www.yeiskraion.ru, не указаны все необходимые сведения, а именно:

- отсутствует форма заявки об участии в торгах и проект договора аренды земельного участка.

В связи с чем, Заявитель был лишен возможности подать заявку на участие в аукционе.

Заявитель считает, что указанные действия Организатора торгов повлекли за собой ограничение количества потенциальных участников аукциона.

В соответствии с вышеизложенным, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит аннулировать указанные торги.

Рассмотрение жалобы назначено на 14.01.2013 в 11-00.

В ходе рассмотрения данной жалобы Комиссией установлено следующее.

Управлением муниципальных ресурсов администрации муниципального образования Ейский район на рассмотрение жалобы представлены следующие документы (в копиях): пояснения по жалобе Заявителя, извещение об итогах проведенного аукциона, опубликованное в официальном печатном издании газете «Приазовские степи» от 28.12.2012, уведомление Ейского отдела Управления Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 12.12.2012 № 20/118/2012-285, итоговый протокол по Лоту № 1 от 29.11.2012, протокол № 27 от 27.11.2012, заявка ООО «Колосок» на участие в аукционе, заявка ООО «Балтстройресурс» на участие в аукционе, извещение о проведении указанного аукциона, опубликованное в официальном печатном издании «Приазовские сети» от 27.10.2012 № 204 (17469), постановление администрации муниципального образования Ейский район от 26.10.2012 № 1082 «О проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене аукциона по продаже права аренды земельного участка, протокол № 20 от 26.10.2012, отчет № 90-011102 от 26.10.2012 «об определении рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка», письмо оценочной компании «Элит-Оценка», кадастровый паспорт земельного участка от 26.10.2012, постановление главы администрации (Губернатора) Краснодарского края от 24.02.2012 № 199, постановление главы администрации Краснодарского края от 03.12.2002 № 1369 «Об утверждении перечня средств массовой информации, в которых осуществляется обязательная публикация сообщений, связанных с реализацией прав и обязанностей участников земельных отношений», постановление администрации муниципального образования Ейский район от 16.08.2011 № 701 «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Ейский район от 31.01.2011 № 58 «О комиссии по

проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков на территории муниципального образования Ейский район», постановление администрации муниципального образования Ейский район от 31.01.2011 № 58 «О комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков на территории муниципального образования Ейский район»

Организатор торгов возражает на жалобу и считает доводы, изложенные в ней, необоснованными по следующим основаниям.

На территории муниципального образования Ейский район в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Ейский район от 31.01. 2011 № 58 «О комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков» образована комиссия.

Одной из задач комиссии является подготовка предложения администрации МО Ейский район о проведении торгов в форме аукциона, определение начальной цены (в соответствии с отчетом независимого оценщика), определение размера задатка.

В соответствии с протоколом № 20 заседания комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования Ейский район от 26 октября 2012 года, членами комиссии было принято решение рекомендовать администрации муниципального образования Ейский район принять решение путем издания акта органа местного самоуправления о признании Лота 1- земельный участок, площадью 46596,0 кв.м, с кадастровым номером 23:08:0101001:263, расположенный в Краснодарском крае, Ейском районе, Должанском сельском округе, станице Должанской, с видом разрешенного использования земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей - предметом торгов в форме аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков.

Был определен организатор торгов - Управление муниципальных ресурсов администрации муниципального образования Ейский район.

Управлением муниципальных ресурсов (далее - Управление), руководствуясь нормами действующего земельного, гражданского законодательства, принимая во внимание указанное выше решение Комиссии, был подготовлен проект постановления № 1082 «О проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене аукциона по продаже права аренды земельного участка».

Пунктом 8 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. N 808, установлено, что 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.

Постановлением Главы Администрации (Губернатора) Краснодарского края от 24 февраля 2012 года № 199 «О внесении изменений в постановление главы администрации Краснодарского края от 3 декабря 2002 года № 1369 «Об утверждении Перечня средств массовой информации, в которых осуществляется обязательная публикация сообщений, связанных с реализацией прав и обязанностей участников земельных отношений» утвержден перечень средств массовой информации, где определено, что на территории Ейского района - районной (городской) газетой является газета «Приазовские степи».

Управление обеспечило опубликование информационного сообщения о проведении аукциона в газете «Приазовские степи» № 204 от 27.10.2012 года, а также разместила информацию на официальном сайте МО Ейский район в сети «Интернет» (<http://ейскрайон.рф>), что не является обязательным требованием.

Извещение о проведении торгов опубликованное в газете «Приазовские степи» содержит все сведения установленные п.8. вышеуказанных Правил, в том числе форму 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.

Также, в связи с тем, что форма договора является типовой, информационное сообщение, размещенное в газете «Приазовские степи» и на официальном сайте МО Ейский район» содержит сведения об особых (существенных) условиях договора аренды, а именно:

1.Стоимость земельного участка, за вычетом внесенного задатка, сложившаяся по результатам аукциона должна поступить от победителя в течение 10 дней со дня проведения аукциона.

2.Победитель обязан использовать земельный участок по целевому назначению.

3.Договор аренды земельного участка подлежит регистрации в Ейском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю за счет средств победителя.

4.Срок договора аренды земельного участка 3 года;

5.Земельный участок расположен в водоохраной зоне. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Кроме того, данное информационное сообщение содержит информацию о том, что для ознакомления с объектом продажи права аренды, порядком проведения аукциона, условиями договора, обращаться по телефону 2-36-27 или по месту подачи заявки (в течение срока приема заявок).

Со дня опубликования информационного сообщения поступило две заявки от

юридических лиц, которые были заинтересованы в участии в аукционе с целью приобретения земельного участка для последующего строительства домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей.

Ссылка Заявителя на нарушение её прав выразившихся в не размещении информации об указанном аукционе на официальном сайте РФ (сайт www.torgi.gov.ru), является несостоятельной, в связи с тем, что указанная информация размещается, в случае проведения торгов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, торгов по продаже права на заключение договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по продаже права на заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства, по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, а также торгов на право заключения договоров о развитии застроенной территории, на право заключения охотхозяйственного соглашения и на право пользования участками недр, а рассматриваемый земельный участок не входит ни в одну из указанных категорий.

Официальное сообщение размещено организатором торгов, в соответствии с нормами земельного законодательства (п.4.ст.38), Правилами утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 (п.8. Положения), что свидетельствует о том, что организатором торгов не допущены какие - либо нарушения прав граждан, установленные действующим законодательством.

Организатор торгов, дополнительно сообщает, что жалоба подана заявителем П. А.В. 26 декабря 2012 года, в то время как аукцион состоялся 29 ноября 2012 года, и договор аренды в соответствии с законодательством был заключен с победителем в течение 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов, а именно 30.11.2012 года.

Регистрация права аренды подтверждается уведомлением о государственной регистрации от 12.12.2012 года № 20/118/2012/285.

На основании изложенного, Организатор торгов просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, выслушав пояснения сторон, установила, что согласно постановлению администрации муниципального образования Ейский район от 31.01. 2011 № 58 «О комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков» образована комиссия по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков.

В соответствии с протоколом № 20 от 26.10.2012 заседания комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования Ейский район Комиссией принято решение о проведении аукциона по продаже права аренды на земельный участок площадью 46596,0 кв. м, с кадастровым номером 23:08:0101001:263, расположенный в Краснодарском крае, Ейском районе, Должанском сельском округе, станице Должанской, с видом разрешенного использования земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей.

Согласно части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

Частью 2 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что указанный в части 1 *настоящей статьи* порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

Порядок заключения договоров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлен Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 4 статьи 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 настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства Российской Федерации 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» утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Согласно пункту 8 Правил проведения аукциона 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.

Согласно Постановлению главы администрации (Губернатора) Краснодарского края от 24 февраля 2012 года № 199 «О внесении изменений в постановление главы администрации Краснодарского края от 3 декабря 2002 года № 1369 «Об утверждении Перечня средств массовой информации, в которых осуществляется обязательная публикация сообщений, связанных с реализацией прав и обязанностей участников земельных отношений» на территории Ейского района публикация сообщений осуществляется в районной (городской) газете «Приазовские степи».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2010 N 767 "Об определении официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов" сайт www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров

аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, торгов по продаже права на заключение договоров аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по продаже права на заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства, по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства, а также торгов на право заключения договоров о развитии застроенной территории, на право заключения охотхозяйственного соглашения и на право пользования участками недр.

На основании изложенного, доводы Заявителя об обязанности Организатора торгов по размещению информации о проведении торгов на сайте <http://torgi.gov.ru> не принимаются Комиссией Краснодарского УФАС России.

Вместе с тем, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что в извещении о проведении указанного аукциона, опубликованном в официальном печатном издании «Приазовские степи» от 27.10.2012 № 204 (17469), не содержатся следующие сведения:

- проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;
- дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности.

Таким образом, Организатором торгов нарушены пункты «н», «м» Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации 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».

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 П. Л.В. (вх. посредством факсимильной связи от 27.12.2012 № 2333) на действия Организатора торгов – Управления муниципальных ресурсов администрации МО Ейский район при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка находящегося в государственной собственности по Лоту № 1 – земельный участок площадью 46596, 0 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер <...> :08:0101001:267, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Ейский район, Должанский сельский округ, ст. Должанская, разрешенное использование – земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз,

стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, частично обоснованной. Доводы жалобы в части отсутствия в извещении о проведении аукциона проекта договора аренды земельного участка, обоснованы.

2. В связи с тем, что договор аренды земельного участка заключен, предписание не выносить.

Председатель Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

К.Р. Бжассо

И.Р. Абдуллаев

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