

РЕШЕНИЕ

по уведомлению № 280/04

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобу <...> на неправомерные действия организатора торгов – Администрация Elizavetinского сельского поселения, допущенные при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков,

в присутствии представителя организатора торгов – <...>;

в присутствии подателя жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 24.02.2016г. (вх. № 19174) поступила жалоба <...> на неправомерные действия организатора торгов – Администрации Elizavetinского сельского поселения (далее – Администрация), допущенные при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков Лоты №№ 1-5, извещение в газете «Приазовье» № 4 от 27.01.2016г. (далее – Торги), выразившиеся в следующем:

1. В извещении не указано сведений о дате и времени начала и окончания срока подачи заявок.
2. Не опубликован проект договора купли-продажи и проект договора аренды земельного участка.

В этой связи, 25.02.2016г. Ростовским УФАС России вынесено уведомление № 280/04 о поступлении жалобы <...> Рассмотрение жалобы назначено на 02.03.2016г. в 14:20.

01.03.2016г. (вх. № 3111) Администрация представила письменные пояснения, согласно которым Администрация полагает, что порядок организации и проведения Торгов нарушен не был.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

Администрацией в газете «Приазовье» № 51 от 19.12.2015г. подавалась информация о приеме заявлений на предоставление в аренду и в собственность земельных участков в количестве 5 публикаций. По 5 публикациям подано 42 заявления.

По истечении 1 месяца со дня первой публикации в газете «Приазовье» № 4 от 27.01.2016г. Администрацией опубликовано извещение о проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельных участков на следующие лоты:

- Лот № 1 земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х. Городище, ул. Середина Александра Федоровича, кадастровый номер – 61:01:0030201:792, площадь – 15400 кв. м, вид права – аренда, разрешенное использование – лугопарки, лесопарки, пляжи, причалы. Начальная цена: 87 151,00 руб.
- Лот № 2 земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х. Городище, ул. Середина Александра Федоровича, 20, кадастровый номер – 61:01:0030201:793, площадь – 1016 кв. м, вид права – аренда, разрешенное использование – малоэтажная жилая застройка. Начальная цена: 23 008,00 руб.
- Лот № 3 земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х. Городище, ул. Придорожная , 8 Г, кадастровый номер – 61:01:0030201:784, площадь – 200 кв. м, вид права – собственность, разрешенное использование – малоэтажная жилая застройка. Начальная цена: 37 062,00 руб.
- Лот № 4 земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х. Дугино, ул. Степная, кадастровый номер – 61:01:0030301:1877, площадь – 244 кв. м, вид права – собственность, разрешенное использование – малоэтажная жилая застройка. Начальная цена: 47 130,00 руб.
- Лот № 5 земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, примыкающий с южной стороны к участку с кадастровым номером 61:01:0030501:153, по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х. Колузаево, ул. Степная, 17 а, кадастровый номер – 61:01:0030501:2085, площадь – 1009 кв. м, вид права – собственность, разрешенное использование – объекты учебно-образовательного назначения. Начальная цена: 101 000,00 руб.

Согласно извещению: дата и время проведения аукциона – 04.03.2016г. в 10:00; дата и время определения участников аукциона – 01.03.2016г. в 9:00; размер задатка по лотам – 100%; шаг аукциона – 3 %.

За период с 27.01.2016г. по 01.03.2016г. было подано:

- 8 заявок по лоту № 1;
- 8 заявок по лоту № 2;
- 7 заявок по лоту № 3;
- 7 заявок по лоту № 4;
- 6 заявок по лоту № 5.

Договоры по лотам №№ 1-5 не заключены.

1. В соответствии с п.п. 7-9 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения:

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Поскольку извещение не содержало сведений о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе, о порядке внесения задатка участниками аукциона и возврата им задатка, о сроке аренды земельных участков по лотам №№ 1, 2, то организатором Торгов нарушены положения п.п. 7-9 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

2. В силу ч. 19 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении Торгов не было размещено Администрацией на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), что является нарушением ч. 19 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно ч. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Ввиду того, что извещение о проведении Торгов опубликовано Администрацией исключительно в газете «Приазовье» (№ 4 от 27.01.2016г.), которая является официальным источником опубликования по месту нахождения земельных

участков, то довод Заявителя о том, что организатором Торгов не опубликован проект договора купли-продажи и проект договора аренды земельного участка является необоснованным.

3. В соответствии с ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Согласно ч. 2 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

В силу ч. 3 ст. 39.13 ЗК РФ в случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

Поскольку земельные участки, являющиеся предметом Торгов, предоставляются под лугопарки, лесопарки, пляжи, причалы; малоэтажную жилую застройку; объекты учебно-образовательного назначения, то требования ч. 2 ст. 39.13 ЗК РФ не распространяются на данный аукцион.

В этой связи, Администрацией в нарушение требований ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ неверно определена форма проведения Торгов, а именно: аукцион был проведен не в электронной форме.

4. В соответствии с ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Протоколы рассмотрения заявок по лотам №№ 1-5 от 01.03.2016г. не были размещены Администрацией на официальном сайте, что является нарушением ч. 9 ст. 39.12 ЗК РФ.

5. Извещение к Торгам содержит следующие требования к участникам:

К заявке одновременно прилагаются документы (с описью):

- копия паспорта физического лица;

- копия свидетельства ИНН, копия свидетельства о постановке на налоговый учет физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, нотариально заверенные копии учредительных документов юридического лица;

- выписка из единого государственного реестра юридических лиц;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;
- юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (руководитель));
- выписка из решения уполномоченного органа юридического лица об участии в торгах (аукционе) по приобретению в собственность за плату земельного участка;
- номер лицевого счета (банковские реквизиты).

Между тем, перечень документов, которые необходимо представить для участия в торгах, установлен ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, согласно которой для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Следовательно, включив в документацию излишние требования к участникам Торгов, организатор торгов нарушил ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 данного закона.

На момент принятия решения Комиссии договоры по лотам №№ 1-5 не заключены.

В этой связи, у Комиссии имеются основания для выдачи организатору Торгов предписания об аннулировании Торгов.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> от 24.02.2016г. (вх. № 19174) обоснованной.
2. Признать организатора торгов – Администрацию Елизаветинского сельского поселения нарушившей ч. 19, п.п. 7-9 ч. 21 ст. 39.11, ч.ч. 3, 9 ст. 39.12, ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ.
3. Организатору Торгов - Администрации Елизаветинского сельского поселения выдать предписание об аннулировании Торгов.
4. Рассмотреть вопрос о привлечении должностного лица организатора Торгов к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 139/04

об аннулировании торгов

2 марта 2016г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – комиссия Ростовского УФАС России) в составе:

руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 02.03.2016г. по делу № 280/04 о нарушении организатором торгов – Администрацией Елизаветинского сельского поселения требований ч. 19, п.п. 7-9 ч. 21 ст. 39.11, ч.ч. 3, 9 ст. 39.12, ч. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков Лоты №№ 1-5, извещение в газете «Приазовье» № 4 от 27.01.2016г. (далее – Торги),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Администрации Елизаветинского сельского поселения в срок до 15.03.2016г. аннулировать Торги.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении недобросовестной конкуренции ч. 2.6. ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.