

РЕШЕНИЕ № 9-Т/2014

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

Резолютивная часть решения объявлена 31.01.2014 г.

Полный текст решения изготовлен 05.02.2014 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:

Иващенко И.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

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

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

Зайцева А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края» - (доверенность № 09 от 31.01.2014), (доверенность № 08 от 29.01.2014) (далее – Организатор торгов), в отсутствие надлежаще уведомленного ИП, (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя (вх. №631 от 24.01.2014 г.) на действия Организатора торгов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора

аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте torgi.gov.ru).

Заявитель указывает на то, что Организатор торгов незаконно отказал ему в приеме заявки, мотивировав свои действия тем, что Краснодарским УФАС России была принята к рассмотрению жалоба ООО «ИСК Фаворит» и проведение данного аукциона приостановлено, в связи с чем, «ФГИ Краснодарского края» разместило на официальном сайте www.torgi.gov.ru уведомление о приостановке проведения аукциона, тогда как, по мнению Заявителя, подача заявок относится к стадии организации торгов, а не к проведению торгов, и у Организатора торгов отсутствуют полномочия приостанавливать процедуру торгов на стадии приема заявок. На основании вышеизложенного Заявитель просит обязать «ФГИ Краснодарского края» к исполнению законов и принять заявку ИП

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 31.01.2014.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено следующее.

Организатором торгов 27.12.2013 на сайте torgi.gov.ru (извещение № 271213/0015474/01) размещено сообщение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса.

Согласно извещению о проведении аукциона, дата и время проведения аукциона – 29.01.2014 г. в 11ч. 00 мин., место проведения г. Краснодар, ул. Красная, 176, к. 802.

Дата и время приема заявок с 30.12.2013 по 27.01.2014.

Порядок проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства регулируется статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частями 11, 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение

трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление).

Со дня направления уведомления, предусмотренного [частью 11](#) настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

На основании поступившего в Фонд уведомления Краснодарского УФАС России о принятии к рассмотрению жалобы ООО «ИСК Фаворит» от 21.01.14 № 707/9, вышеуказанные торги, в соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции на период с 22.01.2013 по 27.01.2013 были приостановлены.

Законодательство Российской Федерации рассматривает процедуру приёма заявок в виде неотъемлемой части торгов, что подтверждается следующим.

Статьёй 448 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены требования к организации и порядку проведения торгов. Статья регулирует различные вопросы – действия организатора торгов по опубликованию извещения о проведении торгов, требования к содержанию извещения, внесение задатков участниками торгов, порядок подписания протокола о результатах торгов и т.д. При этом собственно порядок проведения аукциона или конкурса статья 448 Гражданского кодекса не регулирует.

В соответствии со статьёй 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведённые с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Таким образом, торги могут быть признаны недействительными, если нарушены правила проведения торгов, установленные статьёй 448 ГК РФ, которые охватывают действия с момента принятия решения об их проведении.

Статьи 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливают 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 и для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Данный порядок также регламентирует последовательность действий организатора аукциона и претендентов (участников) на различных стадиях, предшествующих дню проведения аукциона в узком понимании данного термина, - дню определения победителя.

При этом по аналогии с Гражданским кодексом Российской Федерации законодатель практически не регулирует порядок проведения аукциона как последней процедуры определения победителя торгов, предъявляя единственное

требование в виде ведения протокола аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы (п. 23 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вопросу, связанному с приёмом заявок, наоборот, уделяется значительное внимание - пункты 12-19 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Дополнительные условия подачи заявок на участие в аукционе установлены статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, а также подзаконные нормативные правовые акты, принятые в соответствии с ними, рассматривают действия по организации торгов в виде неотъемлемой части торгов. Это подтверждается чёткой регламентацией таких действий, как по содержанию, так и по срокам, зависимостью вопроса о недействительности торгов от правильности действий, совершенных с момента принятия решения о торгах.

Такой подход законодателя направлен на максимальную защиту прав и интересов граждан и организаций, поскольку обеспечивает гарантии законности на всех стадиях взаимодействия заинтересованных в приобретении земельных участков лиц и организатора торгов.

Судебная практика также рассматривает торги как комплекс действий, выходящий за рамки непосредственного определения победителя аукциона или конкурса.

На заседании Комиссии Краснодарского УФАС России представитель Организатора торгов сообщил, что при обращении Заявителя с заявкой в период приостановки торгов на его заявке была сделана следующая отметка:

«На основании части 18 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» проведение аукциона приостановлено. Извещение о приостановке размещено на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru 22.01.2014. Прием заявок будет возобновлен после решения Краснодарского УФАС России».

После рассмотрения жалобы прием заявок на участие в торгах был возобновлен с 28.01.2014, о чем на официальном сайте было сделано соответствующее сообщение.

Таким образом, Организатор торгов - Краевое государственное казенное специализированное учреждение «Фонд государственного имущества Краснодарского края» действовало в соответствии с законодательством, регулирующим проведение торгов.

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 ИП на действия Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества

Краснодарского края» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте torgi.gov.ru), не обоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

И.В. Иващенко

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

А.А. Зайцева