

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 28 марта 2014г.
Новосибирск

г.

Решение в полном объеме изготовлено 01 апреля 2014г.

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. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – Начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Трубникова А.И. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Феникс-М» на действия организатора торгов Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 2614 кв.м.,

в присутствии заявителя ООО «Феникс-М» в лице директора ООО «Феникс-М» - «...» (Решение единственного учредителя № 1 о создании Общества с ограниченной ответственностью «Феникс –М» от 18.05.2012г.),

в отсутствие ответчика (представителей ответчика) Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Феникс-М» (далее – ООО «Феникс-М») на действия организатора торгов Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка (вх. № 2525 от 19.03.2014г.).

Заявитель сообщает, что 06 марта 2014 года, администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области на основании постановления администрации города Куйбышева от 05.03.2014 № 239 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка» разместила на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу www.torgi.gov.ru извещение № 060314/0306152/01, о проведение аукциона по продаже земельного участка общей площадью 2614 кв.м. (+/- 18 кв.м.), местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Куйбышев,

квартал 10, дом 6а, с кадастровым номером: 54:34:012404:23 из земель населенных пунктов, разрешенное использование - для организации торговли.

В процессе ознакомления с данной документацией и указанным правовым актом, ООО «Феникс-М» было установлено, что данный аукцион был объявлен в нарушение норм Земельного кодекса РФ.

В п.3.1 формы заявки на участие в открытом аукционе по продаже земельного участка установлена обязанность участника торгов соблюдать «Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808. Данные правила проведения торгов были утверждены правительством в соответствии со ст. 38 ЗК РФ.

Частью 1 ст. 38 ЗК РФ предусмотрено, что предметом торгов может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 ст. 30 ЗК РФ земельный участок. При этом ст. 30 ЗК РФ устанавливает порядок предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков - для строительства, в то время как в извещении о проведении аукциона указано разрешенное использование данного земельного участка - для организации торговли.

Предоставление земельных участков для организации торговли, не связано со строительством, в связи, с чем предоставление таких земельных участков (для целей не связанных со строительством) должно осуществляться в порядке, предусмотренном статьей 34 Земельного кодекса РФ без проведения торгов.

Таким образом, земельный участок, предназначенный для целей не связанных со строительством, указанный организатором торгов в качестве предмета аукциона, не может быть продан по результатам данного аукциона. Так как проведение аукциона по его продаже не регламентируется нормами ст. 38 ЗК РФ и «Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808. В связи с чем, заявитель считает, что организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов в отношении земельных участков предоставляемых гражданам и юридическим лица для целей не связанных со строительством.

Кроме этого, в соответствии с разъяснениями Министерства экономического развития РФ, данными в письме №Д23-1914 от 25 мая 2010 года, сданный в аренду земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть выставлен на торги в порядке, предусмотренном статьями 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса РФ.

В извещении о проведении аукциона по продаже данного земельного участка имеется информация о том, что земельный участок сдан в аренду на основании договора сроком до 09.12.2047 года. При этом информация о согласии арендатора на проведение торгов, и о его отказе от предоставленного ему, на основании п.8 ст. 22 ЗК РФ, преимущественного права выкупа арендуемого земельного участка, в извещении отсутствует.

В связи с этим, победитель аукциона фактически может оказаться лишенным права заключить по итогам этого аукциона договор купли-продажи данного земельного участка, по причине несоблюдения организатором торгов установленного ст.250 Гражданского кодекса РФ порядка для реализации преимущественного права арендатора земельного участка, что вызовет конфликт интересов двух хозяйствующих субъектов. Таким образом, есть основания полагать, что действия организатора торгов по продаже данного участка, направлены на воспрепятствование осуществлению деятельности хозяйствующего субъекта - арендатора указанного земельного участка.

Так же, организатором торгов, в извещении №060314/0306152/01 о проведении открытого аукциона, размещенном на официальном сайте 06.03.2014 года, указаны иные реквизиты для перечисления задатка, чем предусмотренные в информационном сообщении о проведении данного аукциона, опубликованном в официальном печатном издании.

В связи с чем, по мнению заявителя, организатор торгов указанными действиями вводит участников торгов в заблуждение, создавая при этом преимущественные условия для участия в торгах, участникам торгов в зависимости от источника получения ими информации о данном аукционе.

Так же ООО «Феникс-М» полагает, что организатором торгов нарушен порядок определения победителя торгов и заключения договора купли-продажи земельного участка. В размещенной документации организатором торгов установлено требование, что «в случае признания аукциона несостоявшимся по причине наличия 1 (одного) участника аукциона, Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области вправе заключить с данным претендентом договор купли-продажи земельного участка на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона».

В соответствии с п.27 ст. 38.1 ЗК РФ, организатор торгов по продаже земельного участка предусмотренного для жилищного строительства вправе заключить в таком случае договор с единственным участником. В тоже время, организатор торгов указывает в извещении, что установленное разрешенное использование земельного участка, являющегося предметом аукциона - для организации торговли, т.е. земельный участок не предназначен для жилищного строительства. Таким образом, организатор торгов незаконно установил основание для признания единственного участника победителем аукциона по продаже данного земельного участка и заключения с ним договора купли-продажи.

Заявитель считает, что заключение с таким претендентом, договора купли-продажи земельного участка на условиях указанных в извещении о проведении аукциона противоречит, п. 31 и 32 «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, в части установления последствий признания торгов несостоявшимися.

Жалоба ООО «Феникс-М» 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.

Администрация города Куйбышево Куйбышевского района Новосибирской области представила следующее возражение на жалобу.

Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области считает жалобу ООО «Феникс-М» безосновательной в виду нижеследующего.

Заявителем в результате неправильного применения статей 30,34,38 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ) сделан ошибочный вывод о том, что земельный участок с кадастровым номером 54:34:012404:23, площадью 2614 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Куйбышев, квартал 10, дом 6а (далее - земельный участок) должен быть предоставлен без проведения торгов.

Действительно, в соответствии с п. 1 ст.38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Согласно пп.1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ проведение работ по формированию земельного участка предусматривает выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка.

Вместе с тем, имеющая в п.1 ст.38 ЗК РФ ссылка на пп.1 п.4 ст.30 ЗК РФ не указывает, что статья 38 ЗК РФ регулирует приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) исключительно для целей строительства.

В данном случае, норма п.1 ст.38 ЗК РФ устанавливает лишь требования к земельному участку, который должен быть сформирован в соответствии с пп.1 п.4 ст. 30 ЗК РФ.

Таким образом, вывод заявителя о нарушении организатором торгов порядка организации и проведения торгов в отношении земельного участка Администрация г. Куйбышева считает безосновательным.

Заявителем в результате неправильного совместного применения статей 22, 38 ЗК РФ, 250 ГК РФ по мнению Администрации г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области сделан ошибочный вывод о нарушении преимущественного права выкупа земельного участка ООО «КапиталЪ», а также воспрепятствовании деятельности данного хозяйствующего субъекта.

Из совместного применения положений п.8 ст.22 ЗК РФ и ст.250 ГК РФ следует, что при продаже земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки по цене, за которую он продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи участка с публичных торгов.

Земельный участок с кадастровым номером 54:34:012404:23 на основании постановления администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области № 239 от 05.03.2014г. продается с публичных торгов в форме открытого аукциона. Следовательно, арендатор данного земельного участка не имеет преимущественное право его покупки.

Кроме того, одним из условий преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является отсутствие задолженности по арендной плате за такое имущество на (день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Вместе с тем, ООО «КапиталЪ», в течение всего срока действия договора земельного участка от 10.12.2007г. №140 систематически нарушал сроки внесения арендной платы, предусмотренные пунктом 3.3 договора аренды земельного участка от 10.12.2007 года №140. Неоднократные предоставления уведомлений о задолженности в адрес ООО «КапиталЪ» оставались без внимания. На 01.03.2014 задолженность оплаты по договору составляет 263695,59 рублей, в том числе по обязательству - 158466,60 рублей и пени за несвоевременную уплату - 105228,99 рублей.

При таких обстоятельствах, доводы заявителя о том, что действия организатора торгов по продаже земельного участка направлены на воспрепятствование осуществлению деятельности арендатора организатор торгов считает несостоятельными.

Довод заявителя о том, что организатором торгов, в извещении о проведении открытого аукциона, размещенном сайте на официальном сайте 06.03.2014г. указаны иные реквизиты для перечисления задатка, чем предусмотренные в информационном сообщении о проведении данного аукциона, опубликованном в официальном печатном издании, Администрация г. Куйбышева считает голословным, так как не соответствует действительности.

Информация о торгах была опубликована 06.03.2014 в «Бюллетене органов местного самоуправления города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области» № 20 (218) 06.03.2014, размещена на сайте Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области www.kaink-todev.ru., а также на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. Реквизиты для перечисления задатка указаны везде одинаковые.

Правила 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 РФ от 11.11.2002г. №808 (далее - Правила), не регулирует порядок и условия заключения договора в случае признания аукциона несостоявшимся по причине наличия единственного участника аукциона.

В силу ст. 447 Гражданского кодекса РФ организатор торгов праве установить любые правила проведения торгов на принадлежащее ему имущество, а также

порядок и условия заключения договора купли-продажи. Единственное, чем ограничен организатор торгов - это сроки проведения торгов и необходимость исполнения требований документации о проведении торгов.

При этом в размещенной документации в разделе «Порядок определения победителя» отсутствует требование, на которое ссылается заявитель, относительно заключения договора купли-продажи земельного участка с единственным участником.

Вместе с тем, наличие в документации отдельного положения по вопросу заключения договора купли-продажи земельного участка с единственным участником в случае признания аукциона несостоявшимся не может являться нарушением выше указанных Правил, а также прав участников аукциона или третьих лиц. В рамках проведения данного аукциона не установлены обстоятельства заключения Администрацией договора с единственным участником аукциона, а право организатора торгов на заключение такого договора не может рассматриваться действием, нарушающим антимонопольное законодательство.

При таких обстоятельствах, доводы заявителя о несоответствии условий, указанных в извещении о проведении аукциона, Правилам организатор аукциона считает несостоятельным.

Администрация г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области считает, что жалоба ООО «Феникс-М» не подлежит удовлетворению.

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

Администрацией г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области проводятся торги в форме открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 2614 кв. м. (+/- 18 кв.м.), местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое здание. Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, город Куйбышев, квартал 10, дом 6а. с кадастровым номером 54:34:012404:23 из земель населенных пунктов, разрешенное использование – для организации торговли.

В соответствии с ч. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ч. 1 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ определяет, что договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно ч. 4 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ 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.

Администрацией г. Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области правомерно проводится продажа земельного участка путем открытого аукциона.

П. 8 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ устанавливает, что при продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.

Комиссией Новосибирского УФАС России при рассмотрении материалов не было установлено нарушений преимущественного права арендатора ООО «КапиталЪ» при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка.

В соответствии с порядком определения победителя, установленным Информационным письмом о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка, содержащимся в Бюллетене органов местного самоуправления города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области № 20 (218), победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену продажи участка, номер билета которого был назван аукционистом последним.

Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом условия аукциона могут быть изменены.

Аукцион признается несостоявшимся в случае, если:

1. В аукционе участвовали менее 2 (двух) заявителей.
2. После трехкратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.
3. Победитель аукциона уклонился от подписания протокола о результатах аукциона по продаже земельного участка, заключения договора купли-продажи земельного участка.

В случае признания аукциона несостоявшимся по причине наличия 1 (одного) участника аукциона, Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области вправе заключить с данным претендентом договор купли-продажи земельного участка на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона.

Указанные положения Информационного письма о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка соответствуют требованиям главы V. «Признание торгов несостоявшимися» Правил организации и проведения торгов по продаже находящегося в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ 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».

Следовательно, признание единственного участника победителем аукциона по продаже земельного участка и заключения с ним договора купли-продажи в порядке, установленном в Информационном письме о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка закономерно.

Информационное письмо о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка, содержащееся в Бюллетене органов местного самоуправления города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области № 20 (218), содержит сведения о расчетном счете, на который необходимо перечислить задаток. В соответствии с чем, расчетный счет, на который должен быть перечислен задаток, определен как: Управление федерального казначейства по Новосибирской области (Управление финансов и налоговой политики администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области л/с 04513006760), ИНН 5452109980, КПП 545201001, ОКТМО 50 630 101, р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области г. Новосибирск, БИК 045004001, КБК 45511402053100000410. Назначение платежа: задаток за участие в аукционе.

Реквизиты счета для перечисления задатка в извещение о проведении торгов № 060314/0306152/01, опубликованное на официальном сайте www.torgi.gov.ru, содержит следующую информацию:

Расчетный счет: 40302810300195000002, Корреспондентский счет: БИК: 045019000, Банк: РКЦ г. Куйбышева, Дополнительные реквизиты для л/с, открытых в финансовых органах: Наименование финансового органа: Отделение по Куйбышевскому району Управления Федерального казначейства по Новосибирской области, Лицевой счет: 03513006730.

В соответствии с Информационным письмом о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка, содержащемся в Бюллетене органов местного самоуправления города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области № 20 (218), заявитель не допускается к участию в аукционе, если не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Таким образом, организатор торгов Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области, установив разные сведения о реквизитах счета для перечисления задатка, вводит добросовестных участников аукциона в заблуждение, чем приводит или может привести к устранению, недопущению или ограничению конкуренции при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка.

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:

Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Феникс-М» на действия организатора торгов Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка частично обоснованной.

Признать имеющиеся материалы достаточными для выдачи организатору торгов Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов (указать единые действительные реквизиты счета для перечисления задатка).

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа 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 № 18

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов

01 апреля 2014 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) 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 в составе:

Камнева Н. П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

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

Трубникова А.И. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии;

руководствуясь ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-

ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 01.04.2014г. по результатам рассмотрения жалобы общества с ограниченной ответственностью «Феникс-М» на действия организатора торгов Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 2614 кв.м.,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов по проведению открытого аукциона по продаже земельного участка Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.

С целью устранения нарушений Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области необходимо указать единые и достоверные реквизиты для счета перечисления задатка во все информационные документы, содержащие такие сведения.

3. Об исполнении настоящего предписания Администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области сообщить в Новосибирское УФАС России до 25.04.2014г., с приложением подтверждающих документов.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа 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 предписание антимонопольного органа.