

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 8440эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 15.12.2014

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Членов Комиссии:

Жукова Е.А. – начальник отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мамедов Э.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу на действия (бездействие) Комитета по имуществу и земельным отношениям администрации Талдомского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 291014/0058317/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 12.12.2014 и <...>, по доверенности от 12.12.2014; от Общества с ограниченной ответственностью «Арсенал Строй» – <...>, по доверенности от 29.09.2014; от Закрытого акционерного общества «Инвестиционно-финансовая строительная компания» – <...>, по доверенности от 05.12.2014 № 05/2014; от Общества с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая компания «Инстроймаш» – <...>, по доверенности от 09.12.2014 № 091214-001; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва до 15.12.2014,

УСТАНОВИЛА:

Правила организации и проведения Аукциона установлены статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управлением в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Комиссией опрошены лица, участвующие в рассмотрении жалобы, с целью установить возможность рассмотрения всех поданных на Аукцион жалоб в рамках единого заседания.

Лица, участвующие в рассмотрении жалобы, выразили согласие с предложенным порядком рассмотрения жалоб.

Согласно доводу жалобы, отказ ООО «ИК «Инстроймаш» в допуске к участию в Аукционе не основан на требованиях статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Организатора торгов, отказ заявителю основан на требованиях закона так как обществом не представлено решение об одобрении крупной сделки.

В части иных лиц, подавших аналогичные жалобы (Дубинец А.Ю., Яременко А.Ю., Цветков Д.М.), представитель Организатора торгов пояснил, что заявки поданы с нарушением требований статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно не указан номер информационного сообщения на сайте torgi.gov.ru, что не позволяет установить акцептом какой оферты является поданная заявка.

Представитель Организатора торгов пояснил, что Аукцион проведен также в соответствии с требованиями Положения об организации и проведении торгов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в границах Талдомского муниципального района Московской области, утвержденного постановлением главы Талдомского муниципального района Московской области от 18.11.2014 № 2370.

Кроме того, для отказа в допуске к участию в Аукционе у всех лиц имелись иные основания, не поименованные в протоколе, а именно: непредставление подлинника платежного поручения и непоступление задатка на счет.

При этом документов, в том числе выписки со счета Организатора торгов, не представлено по причине «этот документ не относится к документам, составленным в ходе проведения торгов».

В отношении доводов жалоб Комиссией установлено следующее.

Организатор торгов вправе руководствоваться при проведении Аукциона иными правовыми актами только в той части, в которой они не противоречат требованиям статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно протоколу приема заявок на участие в Аукционе от

01.12.2014:

– ООО «ИК «Инстроймаш» отказано в допуске к участию в Аукционе по причине отсутствия в составе заявки решения об одобрении крупной сделки и решения об учреждении общества (нарушение Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»);

– Дубинцу А.Ю.; Яременко А.Ю. и Цветкову Д.М. отказано в допуске к участию в Аукционе по причине нарушения требований статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации (не указан номер информационного сообщения на сайте torgi.gov.ru).

Основания для отказа в допуске к участию в торгах определены пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно указанному пункту, заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;

4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

В силу пункта 18 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации перечень оснований для отказа исчерпывающий.

Решение об отказе в допуске к участию в Аукционе, принятое по основаниям, указанным в протоколе приема заявок на участие в Аукционе от 01.12.2014, не основано на требованиях Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя обоснован.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией рассмотрены иные обстоятельства организации и проведения Аукциона.

Решение об отказе в допуске к участию в Аукционе, принятое по основаниям, указанным в протоколе приема заявок на участие в Аукционе от 01.12.2014, в отношении иных лиц, подавших жалобы, не основано на требованиях Земельного кодекса Российской Федерации.

Комиссией также осмотрены заявки лиц, допущенных к участию в Аукционе.

Ни одна из заявок, поданных на участие в Аукционе, кроме заявки ЗАО «ИФСК», не содержит номера извещения, размещенного на сайте torgi.gov.ru.

Действия Организатора торгов при рассмотрении заявок на участие в Конкурсе нарушают принципы равенства и единообразия подходов к оценке представленных документов.

Требования к содержанию извещения о проведении Аукциона установлены пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение) (подпункт 4 пункта 10), то есть Организатором торгов в полном объеме не определен предмет торгов.

Перечень документов, подлежащих представлению в составе заявки на участие в торгах, определен пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации указанный перечень является исчерпывающим.

В нарушение пункта 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении Аукциона содержится требование о предоставлении в составе заявки следующих документов:

- документ, подтверждающий решение соответствующего органа управления претендента, разрешающего приобретение имущества или права аренды, если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством страны, в которой зарегистрирован претендент;
- учредительные документы (нотариально заверенные копии учредительных документов).

При этом непредставление указанных документов являлось основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Согласно тексту извещения о проведении Аукциона: «Стоимость и компенсация затрат, произведенных организатором торгов с проведением работ по формированию земельных участков, их государственному кадастровому учету, проведению рыночной оценки земли, информационного обеспечения, оплачивается победителем торгов в соответствии с п. 9 ст. 11 Закона Московской области от 07.06.1996г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области». Сумма затрат, которые

надлежит компенсировать, а также лицо, которое получит компенсацию, в извещении о проведении торгов не указаны.

Статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрено возможности возложения на победителя торгов сторонних платежей, в том числе в части компенсации чьих-либо расходов. В случае, если Организатор торгов считает необходимым компенсировать бюджетные расходы на организацию и проведение торгов он вправе включить их стоимость в начальную стоимость предмета торгов.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ИК «Инстроймаш» на действия Организатора торгов обоснованной.
2. Установить иные нарушения порядка организации и проведения торгов.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Члены Комиссии:

Е.А. Жукова

А.В. Голованов

Э.И. Мамедов

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.