



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Карелия**

наб. Варкауса, 1 а, г. Петрозаводск,  
Республика Карелия, 185031  
почтовый адрес: а/я 14, г. Петрозаводск, 185028  
тел/факс (8142) 78-44-30  
e-mail: to10@fas.gov.ru

10.02.2014 № 04-45/01/358  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Администрация Пряжинского  
национального муниципального района  
Пряжинский район, пгт. Пряжа,  
ул. Советская, д. 61  
(8-81456) 31660  
priagad@onego.ru

Михновец А.В.  
kamelot@onego.ru

**РЕШЕНИЕ  
ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/01-2014**

04 февраля 2014 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

- Петров М.С. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, Председатель Комиссии;
- Зиновьева А.С. – ведущий специалист отдела правового обеспечения и анализа Карельского УФАС России, член Комиссии;
- Безрукавникова И.Ю. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции») жалобу Михновца Александра Валентиновича (вх.309 от 24.01.2014) на действия аукционной комиссии организатора торгов – Администрации Пряжинского национального муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка с кадастровым номером 10:21:0021303:119, площадью 80 000 кв.м.,

в присутствии представителей:

от ответчика - Администрации Пряжинского национального муниципального района: Назарьиной М.В. (доверенность от 03.02.2014)

от заявителя - Михновец Александр Валентинович,

**УСТАНОВИЛА:**

В Карельское УФАС России поступила жалоба Михновца Александра Валентиновича (вх.309 от 24.01.2014) (далее – Заявитель).

Рассмотрение жалобы по существу началось 03 февраля 2014 года в 14 часов 30 минут. В связи с необходимостью получения дополнительной информации, в рассмотрении жалобы был объявлен перерыв до 15 часов 00 мин. 04 февраля 2014 года. Рассмотрение по существу жалобы завершилось 04 февраля 2013 года.

Доводы жалобы сводятся к следующему.

Администрацией Пряжинского национального муниципального района проведены торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Предмет аукциона - право на заключение договора аренды сроком на 10 лет земельного участка с кадастровым номером 10:21:0021303:119, площадью 80 000 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства и строительства гостинично-оздоровительного комплекса. Местоположение: Республика Карелия, Пряжинский район.

Согласно извещению о проведении торгов № 101213/0168858/02, прием заявок осуществлялся с 09.12.2013 по 09.01.2014 г.

Для участия в аукционе организатору торгов поступило три заявки от Михновца Александра Валентиновича, Зайцева Сергея Кимовича, ООО «Сосновый бор». Все претенденты были допущены к участию в аукционе. В результате проведения аукциона победителем признан Зайцев С.М.

По мнению Заявителя, указанные торги были проведены с нарушением правил, установленных действующим законодательством. Организатор торгов незаконно допустил к проведению аукциона двух лиц: Зайцева С.К. (победителя) и ООО «Сосновый бор». Нарушения выразились в следующем.

В соответствии с аукционной документацией участники аукциона должны внести задаток в размере 326 600 руб. не позднее, чем за 5 рабочих дней до последнего дня приема заявок. Последний день приема заявок - 09.01.2014 г., следовательно, последний день внесения задатка - 24.12.2013 г.

По общим правилам, исходя из требования закона (пп. 2 п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ) поступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, должно происходить до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

При этом из буквального содержания данной нормы следует, что допуск к участию в аукционе возможен при поступлении задатка до дня окончания приема заявок (в данном случае - до 08.01.2014 г. включительно), а не в день окончания их приема (09.01.2014 г.).

Вместе с тем, оба претендента (Зайцев С.К. и ООО «Сосновый бор») оплатили задаток 09.01.2014 г., то есть позднее даты, установленной в аукционной документации, и пп. 2 п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, оплата задатка за ООО «Сосновый бор» произведена Зайцевым С.К., что также является нарушением.

Таким образом, в нарушение пп. 2 п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ организатор торгов допустил к участию в аукционе Зайцева С.К. и ООО «Сосновый бор». Тем самым Администрация Пряжинского национального муниципального района создала им преимущественные условия участия в торгах, что является нарушением антимонопольных требований (п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №

135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Заявитель полагает, что в результате нарушения порядка организации и проведения торгов были нарушены его права и законные интересы.

На основании изложенного, просит:

- признать жалобу обоснованной;
- принять решение о выдаче предписания.

Представитель Администрации не согласился с доводами жалобы, нарушение требований ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов и подведении его итогов не признал и пояснил следующее.

Процедура проведения торгов в отношении земельного участка была организована в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "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).

Аукционная документация не регламентирует срок поступления задатков на расчетный счет организатора торгов, определяя лишь срок внесения денежных средств на расчетный счет Администрации.

В соответствии с п. 14 Правил, в день определения участников торгов, т.е. 10.01.2014 года, комиссия устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки с соответствующего счета. На день подведения итогов приема заявок денежные средства по заявке ООО «Сосновый бор», Зайцева С.К. находились на счете, определенном для перечисления задатков.

В части доводов Михновца А.В. по оплате задатка ООО «Сосновый бор» Зайцевым С.К. возражений нет, однако данное обстоятельство не могло нарушить прав Михновца А.В. при приобретении им прав на предоставляемый земельный участок.

Право Михновца А.В. не было нарушено обстоятельством допуска к участию в торгах ООО «Сосновый бор» и Зайцева С.К., поскольку в случае если Михновец А.В. оказался бы единственным участником Администрацией назначены были бы новые торги. При таких обстоятельствах с единственным участником договор бы заключен не был.

**В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.**

Администрацией Пряжинского национального муниципального района принято распоряжение № 340 от 03.12.2013 г. «Об организации и проведении аукциона на 16.01.2014 г.», в соответствии с которым состоялись торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Организатором торгов выступала Администрация Пряжинского национального муниципального района (186120, Республика Карелия, Пряжинский район, пгт. Пряжа, ул. Советская, д. 61, телефон: +7 (81456) 31660) (далее – Организатор торгов; Администрация).

Аукцион являлся открытым по составу участников. Критерий определения победителя - наивысший размер годовой арендной платы, предложенный участниками аукциона за аренду земельных участков.

Предмет аукциона - право на заключение договора аренды сроком на 10 лет земельного участка с кадастровым номером 10:21:0021303:119, площадью 80 000 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства и строительства гостинично-оздоровительного комплекса. Местоположение: Республика Карелия, Пряжинский район.

Извещение о проведении торгов № 101213/0168858/02 размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>.

Дата и время начала приема заявок: 09.12.2013 9:00

Дата и время окончания приема заявок: 09.01.2014 17:00

Дата и время определения участников торгов: 10.01.2014 11:00

Дата и время проведения аукциона 16.01.2014 г. 15:00

В аукционной документации указано, что участники аукциона должны внести задаток в размере 326 600 руб.

Порядок внесения и возврата задатка: Не позднее чем за 5 рабочих дней до последнего дня приема заявок.

Для участия в аукционе организатору торгов поступило три заявки от Михновца Александра Валентиновича, Зайцева Сергея Кимовича, ООО «Сосновый бор».

Все претенденты были допущены к участию в аукционе.

Все три претендента, в т.ч. Михновец А.В., приняли участие в аукционе, предложив свою цену.

В результате проведения аукциона победителем признан Зайцев С.К.

Администрация 21 января 2014 года заключила договор аренды земельного участка № 11 с Зайцевым С.К.

**Заслушав доводы сторон, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.**

Заявитель ссылается на пп.2 п.17 ст. 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации. Вместе с тем, данная норма распространяется на порядок организации торгов в отношении земельных участков, предоставляемых *исключительно для индивидуального жилищного строительства*.

Земельный участок с кадастровым номером 10:21:0021303:119, в отношении которого проводились торги 16.01.2014 года, имеет двойное разрешенное использование, в том числе и для строительства гостинично-оздоровительного комплекса и находился в собственности Администрации Пряжинского национального муниципального района.

Данный земельный участок ранее входил в состав земель лесного фонда и в соответствии с Распоряжением Правительства Республики Карелия №410р-П от 27.10.2003 года предоставлялся ООО «Сосновый бор» для строительства гостинично-оздоровительного комплекса.

Учитывая вышеуказанное, а так же площадь земельного участка 80 000 кв.м. (предельный максимальный размер земельного участка для жилищного строительства в Пряжинском городском поселении установлен в размере 1200 кв.м., большая часть земельного участка должна использоваться для строительства гостинично-оздоровительного комплекса), процедура проведения торгов в отношении данного земельного участка была организована в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 808 (ред. от 15.09.2011) "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).

1) Согласно подпункту "ж" пункта 8 Правил извещение о проведении торгов должно содержать сведения о дате и времени начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов.

Обязанность претендента по представлению организатору торгов в установленный в извещении о проведении торгов срок платежного документа с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах права на заключение договора аренды земельного участка установлена пунктом 10 Правил.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет организатора торгов, является выписка со счета организатора торгов, при определении участников торгов устанавливается факт поступления от претендентов задатков на основании выписки с соответствующего счета (пункты 13, 14 Правил).

Отсутствие подтверждения поступления в установленный срок задатка на счет, указанный в извещении о проведении торгов в соответствии с подпунктом "г" пункта 15 Правил является основанием отказа претенденту в допуске к участию в торгах.

В соответствии с аукционной документацией участники аукциона должны внести задаток в размере 326 600 руб. не позднее, чем за 5 рабочих дней до последнего дня приема заявок. Последний день приема заявок - 09.01.2014 г.

Зайцев С.К. и ООО «Сосновый бор» оплатили задаток 09.01.2014 г.

Деньги поступили на счет организатора торгов 10.01.2014 года.

Вместе с тем, материалами жалобы подтверждается, что в извещение о проведении торгов **отсутствовал срок поступления задатка на расчетный счет организатора торгов**, а был определен лишь **срок внесения** денежных средств на расчетный счет Администрации.

В соответствии с пунктом 14 Правил, в день определения участников торгов, т.е. 10.01.2014 года, аукционная комиссия установила факт поступления от претендентов задатков на основании выписки с соответствующего счета. Денежные средства по заявке ООО «Сосновый бор» и Зайцева С.К. находились на расчетном счете, определенном для перечисления задатков (выписка со счета прилагается к материалам жалобы).

Таким образом, у аукционной комиссии отсутствовало основание, предусмотренное подпунктом "г" пункта 15 Правил, для отказа данным претендентам в допуске к участию в торгах.

2) По факту внесения Зайцевым С.К. задатка за ООО «Сосновый бор», Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что участники торгов вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Из приведенной нормы закона следует, что задаток должен быть внесен непосредственно участником торгов, а не третьими лицами.

Перечисление денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе третьим лицом за лицо, подавшее заявку на участие в торгах, извещением о проведении торгов не предусмотрено.

Вместе с тем, факт внесения задатка за ООО «Сосновый бор» третьим лицом, не могло нарушить прав Михновца А.В. при приобретении им прав на предоставляемый земельный участок, поскольку победителем аукциона стал Зайцев С.К., а не ООО «Сосновый бор».

3) По мнению Заявителя, аукционная комиссия должна была отказать двум претендентам (Зайцеву С.К. и ООО «Сосновый бор») в допуске к участию в торгах, признать Михновца А.В. единственным участником аукциона и заключить с ним договор аренды.

Вместе с тем, подпунктом «а» пункта 30 Правил предусмотрено, что торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если в торгах участвовало менее 2 участников. В случае признания торгов несостоявшимися организатор торгов **вправе** объявить о повторном проведении торгов с возможным изменением их условий (пункт 32 Правил).

Таким образом, у организатора торгов не возникает прямой обязанности заключить договор аренды с единственным участником аукциона, следовательно, доводы Михновца А.В. в данной части также являются необоснованными.

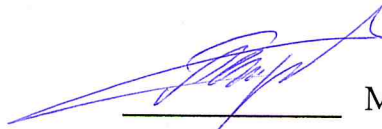
Нарушений процедуры торгов в действиях организатора торгов и аукционной комиссии не установлено.

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

#### РЕШИЛА:

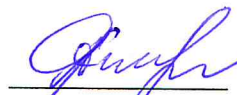
Признать жалобу Михновца Александра Валентиновича (вх.309 от 24.01.2014) на действия аукционной комиссии организатора торгов – Администрации Пряжинского национального муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет земельного участка с кадастровым номером 10:21:0021303:119, площадью 80 000 кв.м. необоснованной.

Председатель Комиссии



М.С. Петров

Члены Комиссии



А.С. Зиновьева



И.Ю. Безрукавникова

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.