УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 503-155

**Р Е Ш Е Н И Е**

**по делу №Т13/28**

Резолютивная часть объявлена 26.07.2013 г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб при проведении торгов в составе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель Комиссии: | Поткина И.В. | - заместитель руководителя управления, |
| Члены комиссии: | Верзун Ю.Д.Щеткова Н.С. |  - заместитель начальника отдела, - главный специалист-эксперт, |

рассмотрев дело №Т13/28 по признакам нарушения администрацией г. Ялуторовска (627010, г.Ялуторовск, ул. Ленина, 23) действующего законодательства при проведении торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 17.07.2013 поступила жалоба гр. Борзых И.И (далее также – заявитель) на действия администрации г. Ялуторовска (далее также – организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона №130613-0071366/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома (далее также – аукцион).

Заявитель в своем обращении указывает на незаконный отказ в допуске к участию в аукционе заявки Борзых И.И.

В соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также - Закон о защите конкуренции) данная жалоба была принята к рассмотрению.

 В соответствии с ч.1 ст.46 Закона о защите конкуренции по инициативе Комиссии в рассмотрении настоящего дела был объявлен перерыв до 13 часов 00 минут 26.07.2013. Все присутствующие на заседании лица были уведомлены об объявлении перерыва.

В заседаниях комиссии по рассмотрению настоящего дела, состоявшихся 25.07.2013 и 26.07.2013, представитель Ответчика пояснила следующее.

Представленная для участия в аукционе заявка Борзых И.И. была отклонена на основании п. 1 ч. 17 ст. 38.1 Земельного кодека РФ, поскольку не соответствовала форме, установленной организатором торгов.

Из письменных пояснений, представленных Ответчиком, следует, что данное несоответствие выразилось в следующем:

- пропущены слова «типовая форма, заполняется в двух экземплярах»;

- пропущена строчка: (полное наименование юридического лица, далее именуемый Претендент;

- в заявке подстрочные слова «и паспортные данные физического лица, подающего заявку, либо наименование юридического лица или индивидуального предпринимателя» не соответствуют типовой форме заявки;

- паспортные данные не соответствуют данным, указанным в заявке: в паспорте – «выдан отделом внутренних дел Упоровского района Тюменской области», в заявке – «выдан ОВД Упоровского района Тюменской области»;

- в заявке не указан №130613/071366/01 аукциона;

- в заявке не указано, с какой целью предоставляются банковские реквизиты Претендента.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Порядок проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства установлен статьей 38.1 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ).

Кроме того, постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808 утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила).

На основании ч. 4 ст. 38.1 ЗК РФ в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка выступает орган местного самоуправления.

В соответствии с ч. 6 ст. 38.1 ЗК РФ в качестве организатора торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка выступает продавец земельного участка или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

В целях реализации указанных полномочий администрацией г. Ялуторовска Тюменской области были приняты решения от 11.06.2013 (№852-р - №856-р) о проведении торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов.

Извещение №130613/0071366/01 было размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 13 июня 2013 года. На аукцион было выставлено право аренды земельных участков, поделенных на следующие лоты:

- лот №1 – земельный участок площадью 2142 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Полевая, 58 (кадастровый номер 72:26:0102002:876);

- лот №2 - земельный участок площадью 3263 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Полевая, 60 (кадастровый номер 72:26:0102002:880);

- лот №3 - земельный участок площадью 4607 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Полевая, 62 (кадастровый номер 72:26:0102002:879);

- лот №4 - земельный участок площадью 3929 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Полевая, 64 (кадастровый номер 72:26:0102002:878);

- лот №5 - земельный участок площадью 2173 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Полевая, 66 (кадастровый номер 72:26:0102002:877).

Заседания комиссии по определению участников аукциона состоялись 11 июля 2013 года.

Заявитель, гр. Борзых И.И., подал заявки на участие в аукционе по лотам №1,2,3.

Из протоколов приема заявок на участие в аукционе по лотам №1,2,3 от 11 июля 2013г. следует, что Борзых И.И. отказано в допуске к участию в аукционе в связи с тем, что оформление представленных документов не соответствует законодательству РФ, заявки не соответствуют форме заявки, утвержденной Организатором торгов, в заявке и приложенных документах содержатся противоречивые сведения.

Письмами администрации г. Ялуторовска от 12.07.2013 заявитель был уведомлен о принятом решении.

Вместе с тем, в соответствии с ч.17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, п. 15 Правил заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

3) заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий

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

5) 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;

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

При этом, согласно ч. 18 ст. 38.1 ЗК РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 статьи 38.1 оснований, не допускается.

Указанные Организатором торгов основания для отказа в допуске заявки Борзых И.И., а именно – несоответствие форме заявки, утвержденной Организатором, а также содержание в заявках противоречивых сведений, действующим законодательством не предусмотрены.

Кроме того, Комиссией в ходе рассмотрения дела установлено, что заявки Борзых И.И. на участие в аукционе по лотам №1-3 не могли быть отклонены по основаниям, на которые ссылается Ответчик в письменных возражениях, в связи со следующим.

1. Согласно п. 6 извещения о проведении аукциона№130613-0071366/01 заявки на участие в аукционе подаются по утвержденной Организатором торгов форме (приложение №1 к извещению). Заявка включает в себя приложение №1 и все документы для участия в открытом аукционе, предусмотренные извещением.

Из материалов дела усматривается, что форма заявки, утвержденная Организатором торгов, представляет собой универсальный бланк, применяемый как юридическими лицами, так и физическими лицами - участниками аукциона.

Ответчик в обоснование своей позиции указывает, что заявителем при заполнении заявок удалены строки и подстрочные слова, необходимые для заполнения юридическими лицами, а также слова «типовая форма, заполняется в двух экземплярах».

Вместе с тем, форма документа является лишь внешним выражением содержания документа путем отражения реквизитов документа в определенной последовательности.

При таких обстоятельствах, а также принимая во внимание, что исключенные заявителем из формы заявки строки не подлежат заполнению участником аукциона - физическим лицом, Комиссия приходит к выводу об отражении Борзых И.И. в заявке на участие в аукционе всех необходимых сведений, предусмотренных извещением о проведении аукциона.

Требование организатором аукциона от заявителя - физического лица наличия в заявке на участие в аукционе строк, не подлежащих заполнению участником - физическим лицом, а также слов, не имеющих какой-либо информационной нагрузки для участия в аукционе, является нарушением требований ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, и, следовательно, является незаконным.

Указанная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой (постановление ФАС ЗСО от 30.03.2010 по делу №А70-6966/2009).

2. По мнению Организатора торгов, паспортные данные, указанные в заявках Борзых И.И. не соответствуют фактическим паспортным данным заявителя, а именно: в паспорте – «выдан отделом внутренних дел Упоровского района Тюменской области», в заявке – «выдан ОВД Упоровского района Тюменской области».

Вместе с тем, поводом для отклонения заявок Борзых И.И. послужило не несоответствие указанных сведений паспортным данным, а их противоречивость.

Комиссия по рассмотрению настоящего дела пришла к выводу о том, что указание в форме заявки на участие в аукционе сокращенного наименования органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность гражданина, не является указанием недостоверных либо противоречивых сведений.

К заявкам на участие в аукционе Борзых И.И. были приложены копии паспорта заявителя, следовательно, расшифровка аббревиатуры ОВД могла быть получена Организатором торгов из документов, прилагаемых к заявкам. Более того, сокращенное наименование отдела внутренних дел (ОВД) является общепринятым и распространенным.

3. Неуказание в заявках Борзых И.И. номера аукциона и слов «для возврата задатка» также не привело к искажению информации, необходимой для участия в аукционе.

Так, номер аукциона, на который поданы заявки, Организатор торгов мог установить исходя из указанных в заявках сведений о земельном участке (адрес, площадь, кадастровый номер, разрешенное использование).

Поскольку формой заявки предусмотрено указание банковских реквизитов счета претендента для возврата задатка, логично предположить, что Борзых И.И. указал в поданных заявках свои банковские реквизиты для возврата задатка, а не с какой-либо другой целью.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что в заявках Борзых И.И. была отражена вся необходимая информация для участия в аукционе №130613-0071366/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома. При этом, оформление данных заявок соответствует действующему законодательству.

В соответствии с ч. 18 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 ст. 38.1 ЗК РФ оснований, не допускается.

Следовательно, отказ от допуска к участию в аукционе заявок Борзых И.И. по лотам №1,2,3 является неправомерным.

Кроме того, Ответчиком, при принятии решения о допуске к участию в аукционе по лотам №1 и 3 был нарушен единообразный подход ко всем лицам, подавшим заявки на участие в данном аукционе.

 Так, заявки ЗАО «Партнер-Строй» на участие в аукционе по лоту №1 и лоту №3 были допущены к участию в аукционе. Вместе с тем, в заявках данного лица не были указаны паспортные данные генерального директора Колунина В.М. (в подстрочном тексте указано: фамилия, имя, отчество и паспортные данные**/**должность)

В дополнениях к возражениям администрация г. Ялуторовска указала, что представитель юридического лица в данной строке указывает только фамилию, имя, отчество и должность, т.е. фактически знак «/» предоставляет право указания в заявке либо паспортных данных либо должности.

Вместе с тем, в последней строке заявки, отведенной для проставления подписи и печати от имени лица, подающего заявку, также необходимо указать ФИО**/**должность лица, поставившего подпись, что подразумевает под собой указание и тех и других сведений. В данном случае представителем ЗАО «Партнер-Строй» указываются и фамилия, имя, отчество и должность лица, выступающего от имени Общества. При этом, данные сведения указаны ЗАО «Партнер-Строй» в иной, отличной от установленной в форме, последовательности: сначала должность, затем – ФИО.

Необходимо также отметить, что целью проведения аукционов является привлечение как можно большего количества участников и, как следствие, установление большей цены предмета торгов. Вместе с тем, в рассматриваемом случае действия организатора аукциона №130613-0071366/01 по необоснованному отклонению заявок Борзых И.И. по лотам №1,2,3 привели к сокращению числа лиц, принявших участие в аукционе (так, к участию в аукционе по указанным лотам было допущено только по одному участнику).

Кроме того, в ходе рассмотрения дела было установлено, что представители ЗАО «Партнер-Строй» в процессе подготовки заявок на участие в аукционе обращались за разъяснениями в администрацию г. Ялуторовска по телефону, указанному в извещении о проведении аукциона. При этом, данные разъяснения касались порядка подготовки заявки.

В соответствии с ч. 9 ст. 38.1 ЗК РФ, постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 информация о проведении аукционов 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 размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации http://torgi.gov.ru/.

В свою очередь, на официальном сайте торгов предусмотрена возможность для размещения разъяснений на поступающие запросы. В частности, из просмотра на официальном сайте информации об указанных аукционах следует, что разъяснений по указанным аукционам не поступало, что не соответствует действительности.

Отсюда следует, что лицам, получившим разъяснения организатора торгов по вопросам, связанным с оформлением документов для участия в аукционе (до окончания срока подачи заявок) могли быть созданы преимущественные условия для участия в торгах путем доступа к информации.

При размещении указанных разъяснений на официальном сайте http://torgi.gov.ru/ у всех участников аукциона сформировались бы равные условия участия в аукционе, в частности, путем открытого доступа к информации.

Таким образом, организатором торгов был нарушен принцип открытости проведения публичных процедур.

При этом, частью 10 ст. 38.1 ЗК РФ установлен закрытый перечень сведений, содержащихся в извещении о проведении торгов. Данным пунктом не предусмотрено включение в извещение контактных данных представителей Организатора торгов для ознакомления претендентов с иными сведениями.

С учетом изложенного Комиссия приходит к выводу о нарушении администрацией г. Ялуторовска при проведении аукциона №130613-0071366/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов ч. 10, ч. 18 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, а именно: указание в извещении о проведении аукциона сведений, непредусмотренных земельным законодательством, неправомерный отказ в допуске к участию в аукционе по лотам №1,2,3 Борзых И.И.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной принимает решение о необходимости выдачи обязательного для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 ст.18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Борзых И.И. на действия администрации г. Ялуторовска при проведении аукциона №130613-0071366/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома обоснованной.
2. Признать администрацию г. Ялуторовска при проведении аукциона№130613-0071366/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома нарушившей ч. 10, ч. 18 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать администрации г. Ялуторовска обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов путем отмены протоколов приема заявок на участие в аукционе по лотам №1,2,3 от 11.07.2013, протоколов об итогах аукциона по лотам №1,2,3 от 15.07.2013, и проведения повторных процедур рассмотрения заявок на участие в аукционе по данным лотам в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также путем недопущения в дальнейшем подобных нарушений.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 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.