

д.б. 11.2012г.

№ д.б. - 11 / 1

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Московской области

123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.4

Заявитель:

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью
«Департамент архитектурного и строительного
инжиниринга»

г. Москва, Самокатная, 2а, стр. 1

Тел. (495) 7976742

e-mail: stroymarket1@mail.ru

контактное лицо: Шутин Виктор Владимирович

26 июля 2012г. на сайте <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении торгов № 260712/0134309/04 по продаже земельного участка и муниципального имущества на территории Ногинского муниципального района, именно: земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Ямкинское, вблизи д. Кабаново, кадастровый номер 50:16:0103033:365, категория земель - земли с/х назначения, вид разрешенного использования - для с/х производства, обременения и ограничения не зарегистрированы (лот № 11).

Продавцом данного земельного участка является Комитет по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района Московской области, организатором торгов – ООО «Департамент архитектурного и строительного инжиниринга».

Начальная цена лота составила 395300 рублей.

Согласно Протоколу № 3 проведения открытого аукциона по извещению № 260712/0134309/04 от 29.08.2012г. торги признаны состоявшимися, победителем открытого аукциона по лоту № 11 признан участник № 8 Куров Владислав Алексеевич, предложивший цену 8 000 000 (Восемь миллионов сто тысяч) рублей.

13 сентября 2012 г. на сайте <http://torgi.gov.ru/> **вновь** было размещено извещение о проведении торгов № 130912/0134309/02 по продаже земельного участка и муниципального имущества на территории Ногинского муниципального района, именно: земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Ямкинское, вблизи д. Кабаново, кадастровый номер 50:16:0103033:365, категория земель - земли с/х назначения, вид разрешенного использования - для с/х производства, обременения и ограничения не зарегистрированы (лот № 2).

Согласно Протоколу № 5 проведения открытого аукциона по извещению № 130912/0134309/02 от 18.10.2012г. торги признаны состоявшимися, победителем открытого аукциона по лоту № 2 признан участник № 8 Куров Владислав Алексеевич, предложивший цену 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей.

07 ноября 2012г. на сайте <http://torgi.gov.ru/> **в третий раз** было размещено извещение о проведении торгов № 061112/0134309/01 по продаже земельного участка и муниципального имущества на территории Ногинского муниципального района, именно: земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Ямкинское, вблизи д. Кабаново, кадастровый номер 50:16:0103033:365, категория земель - земли

РОССИЙСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
РОССИИ

Вх. № 12493 от 28.11.12
ПА-1/11/11/11 лист

с/х назначения, вид разрешенного использования - для с/х производства, обременения не зарегистрированы (лот № 20).

Следует отметить, что ни в первом случае, ни во втором аукционы не признаны несостоявшимися.

В соответствии с аукционной документацией (раздел 4) последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством РФ.

В соответствии с п.5 ст. 448 ГК РФ если предметом торгов было только право на заключение договора, такой договор должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола. В случае уклонения одной из них от заключения договора другая сторона **вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.**

Ни в первом, ни во втором случае ни собственник, ни организатор не обращались в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, что позволяет говорить о коррупционной составляющей, о сговоре между организатором торгов и некоторыми участниками.

В соответствии с извещением о проведении торгов № 061112/0134309/01 претенденты для участия в торгах предоставляют следующие документы:

- заявку;
- платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение денежных средств;
- документ, удостоверяющий личность (для физических лиц);
- нотариально заверенные копии учредительных документов (для юридических лиц).

По каждому лоту торгов предусмотрен задаток, основанием внесения которого является договор о внесении задатка.

Форма заявки, а также шаблон договора о внесении задатка предусмотрены аукционной документацией.

Согласно заявке, а также п.4.1. договора о внесении задатка *в случае признания Претендента Победителем аукциона (Покупателем/Арендатором), он обязан оплатить Организатору вознаграждение и компенсировать его затраты, связанные с организацией проведения аукциона, в следующих размерах:*

Комиссионные в размере 12% (Двадцать процентов), в том числе НДС 18% от продажной стоимости предмета аукциона;

Работы Организатора, связанные с проведением оценки и формированием отчета о рыночной стоимости Объекта в размере согласно Приложению № 4 к аукционной документации.

Согласно статье 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов.

В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель иного имущественного права на нее. Организатором торгов также могут являться специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом. В случаях, указанных в ГК РФ или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также продажа права на заключение договоров аренды таких земельных участков возможна только путем проведения торгов.

Федеральным законом от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2002г. № 585 «Об утверждении Положения об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе», Постановлением Правительства Российской Федерации

11.11.2002г. № 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» не предусмотрено взимание платы за участие в торгах с участников или победителей аукциона.

В статье 15 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлено, что передача государственного и муниципального имущества установлено, что передача государственного или муниципального имущества и оформление права собственности на него осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором купли-продажи не позднее чем через тридцать дней после дня полной оплаты имущества.

Дополнительная оплата организации торгов по продаже объектов муниципальной собственности не предусмотрена указанными выше нормативно-правовыми актами.

Из условий заявки и шаблона договора о внесении задатка следует, что покупатели возмещают расходы Организатора, связанные с оформлением документации на объекты недвижимого имущества, т.е. за выполнение работ по формированию земельных участков, работ по оценке земельных участков, подготовке кадастровых паспортов и пр.

По характеру расходов они понесены и оказаны продавцу, а не покупателям, поскольку обеспечивают возможность проведения самих торгов.

Таким образом, установление дополнительных ограничений и обязанностей победителя аукциона, в т.ч. по оплате подготовки документации и расходов по проведению торгов, не соответствует действующему законодательству Российской Федерации, а возложение на участников и победителей аукциона обязанности по оплате организации и проведения аукциона (комиссионных) противоречит порядку осуществления приватизации, установленного законодательством.

Кроме того, поскольку Заявка на участие в торгах и Договор о внесении задатка изначально содержат условия о необходимости дачи согласия на оплату услуг Организатора, то возможность участия лиц в аукционе поставлена в зависимость от их согласия на последующую оплату услуг Организатора в случае победы на торгах.

Таким образом, действия Организатора торгов свидетельствуют о необоснованном воспрепятствовании Организатором осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, что является нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с которым запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Закона «О конкуренции», прошу обязать организатора торгов устранить нарушения.

Приложение:

- 1) Копия извещения о проведении торгов № 260712/0134309/04;
- 2) Копия протокола № 3 от 29.08.2012г.;
- 3) Копия извещения о проведении торгов № 130912/0134309/02;
- 4) Копия протокола № 5 от 18.10.2012г.;
- 5) Копия извещения о проведении торгов № 061112/0134309/01;
- 6) Копии решений комиссии по проведению конкурсов и аукционов по продаже или предоставлению в аренду земельных участков и муниципального имущества на территории Ногинского муниципального района от 03.09.2012г. № 693, от 23.07.2012г. № 683, от 22.08.2012г. № 692, от 21.08.2012г. № 688;
- 7) Копия аукционной документации.

Оригиналы документов находятся у Организатора торгов.

С.И.Сидорова

С.И.Сидорова