



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Московской области**

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел./факс (499) 500-15-28
e-mail: to50@fas.gov.ru

06.05.2013 № 06/УП/4097

На № _____ от _____

ООО «Акцент»

ул. Пиляровского, д. 47, стр. 2
г. Москва, 129110

**Администрация Коломенского
муниципального района
Московской области**

пл. Советская, д. 1, г. Коломна
Московская область, 140407

Решение

по жалобе на нарушения при организации и проведении торгов

Резолютивная часть решения оглашена 26.04.2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 06.05.2013 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

ведущего заседание – председателя Комиссии:

И.В. Башлакова-Николаева – руководителя Управления;

членов Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместителя начальника отдела контроля органов власти Управления;

Коровина Р.Е. – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев, в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу на действие (бездействие) организатора торгов – администрации Коломенского муниципального района Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:34:0050305:353, для жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 110313/0214394/01 (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителя администрации Коломенского муниципального района Московской области

УСТАНОВИЛА:

№ 044525

В Управление 18.04.2013 г. поступила жалоба ООО «Акцент» на действие (бездействие) Организатора торгов при проведении Аукциона.

Обжалуемые действия: нарушение порядка информационного обеспечения проведения Аукциона.

Порядок проведения аукциона определён статьёй 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 направлены уведомления о рассмотрении жалобы и уведомление о приостановлении проведения Аукциона.

Согласно доводу жалобы, в извещении о проведении Аукциона содержится пункт 7 о наличии неких «обязательств перед дольщиками». При этом указанный пункт не содержит информации об объёме обязательств из него прямо не следует, является ли это обременением земельного участка.

Согласно позиции Организатора торгов, пункт 7 извещения о проведении Аукциона, содержащий сведения о прошлом арендаторе земельного участка, является дополнительной информацией для участников Аукциона и не является обременением земельного участка. Ранее земельный участок был передан в аренду КТ «Социальная инициатива», которая не исполнила всех взятых на себя обязательств перед участниками долевого строительства, что, по мнению Организатора торгов, должно быть известно лицам, имеющим намерение принять участие в Аукционе.

Относительно доводов жалобы заявителя Комиссией Управления установлено следующее.

Перечень информации, подлежащей отражению в извещении о проведении Аукциона, определён пунктом 10 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 4 пункта 10 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения об обременениях земельного участка.

Согласно пункту 2 извещения о проведении Аукциона, зарегистрированные обременения земельного участка отсутствуют.

Пункт 7 извещения о проведении Аукциона направлен на информирование потенциальных участников Аукциона о возможных трудностях, с которыми им придётся столкнуться в случае признания их победителями.

При этом, пунктом 6 извещения о проведении Аукциона определён порядок ознакомления с информацией о земельном участке, аренда которого является предметом Аукциона.

Сведений о том, что заявитель обращался за получением разъяснений пункта 7 извещения о проведении Аукциона, либо ему препятствовали в получении информации, разъясняющей пункт 7 указанного извещения, в жалобе не содержится, на рассмотрение жалобы по существу не представлено.

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

Согласно подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении Аукциона обязательно указываются сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, 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).

В извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о параметрах разрешённого строительства.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение) указаны в виде ссылок на номера и даты писем, полученных от конкретных хозяйствующих субъектов, при этом содержание указанных писем не раскрывается, хотя в силу требований статьи 38.1 Земельного кодекса подлежит публичному и открытому указанию в извещении о проведении Аукциона.

Согласно пункту 3.1 документации об Аукционе, для участия в Аукционе представляется заявка по форме, утверждённой Организатором торгов; платёжный документ об оплате задатка и иные документы, в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении Аукциона

Согласно пункту 5 извещения о проведении Аукциона, заявка принимается одновременно с полным комплектом документов, требуемых для участия в Аукционе.

Согласно пункту 13 заявки, форма которой утверждена Организатором торгов, заявка укомплектована соответствующими описи документами.

Перечень документов, которые обязательны для представления совместно с заявкой на участие в Аукционе, определён пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 13 указанной статьи, перечень является исчерпывающим.

В описи документов, утверждённой Организатором торгов, от участников дополнительно требуются:

- доверенность на сдачу заявки и других необходимых документов;
- свидетельство о регистрации юридического лица;
- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;
- учредительные документы;
- выписка из ЕГРЮЛ;
- корпоративное решение о совершении сделки;
- решение о совершении сделки с участием заинтересованных лиц;
- выписка из протокола общего собрания учредителей об избрании исполнительного органа;
- свидетельство о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя;
- выписка из ЕГРИП.

Согласно пункту 6.5 документации об Аукционе, Аукционная комиссия вправе отстранить заявителя от участия в Аукционе в случае представления им

неполной, неточной или ложной информации в его заявке и документах, сданных Организатору торгов.

Аукцион состоялся 15.04.2013 г.

Согласно заявленным представителем Организатора торгов доводам, договор с победителем Аукциона 19.04.2013 г. подписан договор, который в настоящее время сдан на регистрацию.

Уведомление о приостановлении Аукциона направлено в адрес Организатора торгов 23.04.2013 г. за исх. № 06/ИВ/151эп и получено Организатором торгов в тот же день.

Согласно пункту 30 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 указанной статьи, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет».

Сведений о размещении протокола о результатах Аукциона на момент рассмотрения жалобы по существу Организатором торгов не представлено.

По результатам мониторинга сайта torgi.gov.ru размещённого протокола об итогах Аукциона не обнаружено. На указанном сайте имеется информация о победителе Аукциона, цене, предложенной победителем и договор аренды земельного участка от 19.04.2013 г.

Сведения, подлежащие указанию в протоколе об итогах Аукциона, указаны в пункте 24 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сведения, имеющиеся во вкладке «Лоты», не соответствуют требованиям к протоколу об итогах Аукциона, а их указание не может являться равнозначным размещению протокола об итогах Аукциона.

Таким образом, договор заключен с нарушением срока, определённого для его заключения, то есть в нарушение прямого законодательного запрета на его заключение.

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспариваема, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Правовые нормы, согласно которым заключенный до истечения десятидневного срока с момента размещения информации об Аукционе на сайте torgi.gov.ru договор является оспоримым, или предусматривающих иные последствия нарушения такого срока отсутствуют.

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключенный 05.04.2013 г. договор по итогам Аукциона – ничтожен.

Согласно части 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Акцент» на действия Организатора торгов необоснованной.

2. Установить нарушение порядка организации и проведения Аукциона, определённого Земельным кодексом Российской Федерации.

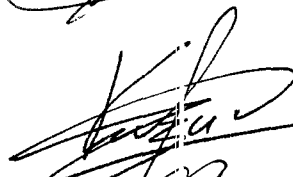

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Ведущий заседание-
председатель Комиссии



И.В. Башлаков-Николаев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

Р.Е. Коровин