



**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

21.11.2013 № 06/СЕ/10044

На № _____ от _____

**Комитет по управлению
имуществом администрации
Шаховского муниципального
района Московской области**

ул. 1-я Советская, д. 25, п. Шаховская
Московская область, 143700

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 11222

на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Резолютивная часть решения оглашена 18 ноября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 21 ноября 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:

заместителя председателя Комиссии (ведущего заседание Комиссии):

Муравьева С.Е. – заместителя руководителя Управления.

Членов Комиссии:

Чернышенко Е.А. – заместителя руководителя Управления-начальника отдела контроля органов власти Управления.

Сидорова А.И. – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев жалобу _____ на действия (бездействие) Комитета по управлению имуществом администрации Шаховского муниципального района Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды (и по продаже в собственность) земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (далее по тексту - Аукцион), по извещениям о проведении Аукционов размещенных на сайте torgi.gov.ru № 081013/0058221/01 от 09.10.2013, № 111013/0058221/01 от 14.10.2013, № 211013/0058221/01 от 22.10.2013, на нарушение порядка проведения торгов, в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от _____, по доверенности от _____

г., зарегистрировано в реестре за _____

; от Организатора торгов — _____, по доверенности от _____), (постановление от _____), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба _____ на действия Организатора торгов.

Правила организации и проведения Аукциона определены 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 направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Нарушен пункт 8 постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 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» (далее по тексту - Правила), а именно, не указаны срок принятия решения об отказе в проведении торгов и реквизиты счета для перечисления задатка.

2. Установлено требование о возмещении победителем Аукциона затрат, понесённых Организатором торгов.

3. Пункт 3.4. проекта договора аренды земельного участка содержит условия оплаты аренды, противоречащие условиям пунктов 2.2 и 2.3 того же договора.

4. Информация о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение в аукционной документации отсутствует.

5. При подаче заявки Организатором торгов требовалось подписание договора о задатке.

Согласно позиции Организатора торгов.

1. Срок принятия решения об отказе в проведении торгов и реквизиты счета для перечисления задатка указаны.

2. Победитель обязан возместить плату за формирование земельного участка, сумма указана.

3. Пунктом 3.4. проекта договора аренды земельного участка установлено, что арендная плата оплачивается с момента подписания протокола о признании участника победителем Аукциона.

4. Комитет по управлению имуществом Шаховского муниципального района Московской области обращался в ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» (филиал Западные электрические сети) и получил ответ, что сетевая организация осуществляет деятельность на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, в соответствии с которыми необходимо предоставление договора аренды.

5. Подписание договора о задатке необязательно.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

1. Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Согласно части 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Согласно информационному извещению о проведении Аукциона, все земельные участки отнесены к категории «земли населённых пунктов».

Согласно пункту 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Согласно пункту 2 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации, границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Таким образом, все земельные участки, право аренды которых являлось предметом Аукциона, относятся к приусадебным земельным участкам и на них, в силу части 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» возможно возведение жилого дома.

Согласно пункту 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации, порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Правила к проведению Аукциона не применяются.

Порядок проведения Аукциона определен статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

При осмотре сайта Комиссией Управления установлено, что срок принятия решения об отказе в проведении торгов и реквизиты счета для перечисления задатка указаны.

Довод заявителя необоснован.

2. В извещениях о проведении Аукциона указано обременение: «Победитель аукциона возмещает лицу, формировавшему вышеуказанный земельный участок, документально подтвержденные расходы, связанные с проведением работ по формированию земельного участка на аукцион».

В документации о проведении Аукциона определен размер возмещения затрат за формирование земельных участков, являвшихся предметом Аукциона.

Согласно пункту 1.8. Положения о порядке организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, продаже земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, арендаторам земельных участков на территории Зарайского района Московской области, утвержденного решением Совета депутатов Зарайского

района Московской области от 28.10.2004 № 6/5 (ред. от 12.03.2010), финансирование расходов, связанных с проведением работ по формированию земельных участков, являющихся предметом торгов, и их государственному кадастровому учету, осуществляется за счет средств муниципального бюджета и иных привлеченных средств.

Победитель торгов возмещает расходы, связанные с проведением работ по формированию земельных участков, являющихся предметом торгов, и их государственному кадастровому учету.

Денежные средства, полученные от победителя торгов, за вычетом расходов на проведение торгов подлежат перечислению в федеральный, областной и местный бюджеты в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу статьи 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

С заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться указанные в частях 2 - 6 статьи 20 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» лица или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Согласно пункту 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, дополнительно к указанным в подпунктах 6-8 пункта 3 настоящей статьи требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

Статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрено возложение на победителя Аукциона обязанности по оплате (возмещению) каких-либо затрат, понесённых сторонними лицами при формировании земельного участка.

Довод заявителя обоснован.

3. В силу пункта 1 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации, права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV указанного кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (пункт 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В то же время стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Организатором торгов направлена оферта – извещение о проведении Аукциона, в том числе и пункт 3.4. проекта договора аренды земельного участка, заявителем совершены действия по подаче заявки на участие в Аукционе, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора.

Довод заявителя необоснован.

4. Согласно подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в извещении должны содержаться сведения о предмете

аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение.

Технические условия подключения объекта Аукциона к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение в извещении отсутствуют.

Довод заявителя обоснован.

5. Из текста извещения не следует, что подписание договора о задатке является обязательным. Организатором торгов обязанность заключения договора о задатке отрицается. Заявителем подтверждение требования о подписании договора о задатке не представлено.

Довод заявителя необоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Организатора торгов частично обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание о внесении изменений в аукционную документацию и продлении срока приема заявок.

Ведущий заседание-
заместитель председателя Комиссии

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии

Е.А. Чернышенко

А.И. Сидоров

Примечание:

согласно части 3 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