



**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

29.11.2013 № 06/СС/40394

На № _____ от _____

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

ул. 1-я Льнозаводская, д. 11
п. Лотошино, Лотошинской район
Московская область, 143800

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 11338

на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Резолютивная часть решения оглашена 26 ноября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 29 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;

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

рассмотрев жалобу _____ на действия (бездействие) Комитета по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 50:02:0020105:807; 50:02:0020105:801; 50:02:0020105:806; 50:02:0020205:201; 50:02:0020506:1650, извещение о проведении торгов опубликовано в газете «Сельская Новь» № 42 (10757) от 18.10.2013 г. (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: _____ и её представителя – _____

_____, по доверенности от _____ г., зарегистрировано в реестре за № _____; от Организатора торгов –]

, по доверенности от _____ г. _____
 (паспорт гражданина Российской Федерации), _____
 (паспорт гражданина Российской Федерации), _____
 (паспорт гражданина Российской Федерации), _____
 (паспорт гражданина Российской Федерации), _____ 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. Организатор торгов препятствовал в подаче заявки на участие в Аукционе, а именно затягивали процесс приёма заявок по причине их несоответствия установленным формам.

2. В извещении о проведении Аукциона не было формы заявки на участие в Аукционе.

3. Сведения о проведении Аукциона не были размещены на сайте torgi.gov.ru.

4. Приём документов осуществлялся только с 13 часов 00 минут по 16 часов 00 минут.

5. На победителя Аукциона возложена обязанность по возмещению понесённых при формировании земельного участка затрат путём выкупа межевого дела, акта выбора земельного участка, стоимость оценки Санитарно-эпидмиологической станции, оценку, установку межевых знаков.

Согласно позиции Организатора торгов, Аукцион должен проводиться по правилам, определённым постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2012 г. № 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). По существу жалобы представитель Организатора торгов пояснил следующее:

1. Организатор торгов вправе самостоятельно определять сроки и порядок подачи заявок на участие в Аукционе. Установленного в извещении срока достаточно для формирования комплекса документов и их представлении в адрес Организатора торгов. Подать заявку можно только путём личной явки лица. При подаче заявки на участие в Аукционе представителям заявителя было озвучено о

несоответствии заявок установленным формам и выданы формы заявок, которые утверждены Организатором торгов.

2. Со всеми документами заявитель мог ознакомиться по адресу места нахождения Организатора торгов.

3. Земельные участки имеют вид разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства», а информация о проведении торгов на права их покупки не подлежит размещению на сайте torgi.gov.ru.

4. Организатор торгов вправе самостоятельно определять сроки и порядок подачи заявок на участие в Аукционе.

5. Требование о возмещении затрат, которые понесли лица, ранее сформировавшие земельные участки, право покупки которых является предметом Аукциона, основано на требованиях закона.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

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 кадастровым паспортам земельных участков, право аренды которых являлось предметом 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.

Порядок проведения Аукциона определён статьёй 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

1. Требования к объёму информации, которая подлежит обязательному указанию в извещении о проведении Аукциона, определены пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 7 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении Аукциона указывается, в том числе, информация о форме заявки на участие в аукционе.

Требуемой указанной нормой информации в извещении о проведении Аукциона не было.

Требование Организатора торгов о личной явке за получением формы заявки на участие в Аукционе не основано на законе.

Законом не предусмотрено проведение каких-либо процедур, проводимых при подаче заявки заинтересованным лицом, направленных на установление соответствия заявки на участие в торгах формальным требованиям, указанным в извещении.

Довод заявителя обоснован.

2. Доводу дана оценка в пункте 1 (требования к объёму информации в извещении).

Довод заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», таким сайтом для случаев, связанных с жилищным строительством, определён сайт torgi.gov.ru.

Извещение о проведении Аукциона на сайте torgi.gov.ru не размещалось.

Довод заявителя обоснован.

4. Согласно части 1 статьи 194 Гражданского кодекса Российской Федерации, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

Таким образом, ограничение срока приёма заявок в течение срока их подачи, установленного извещением о проведении Аукциона, возможно только в последний день приёма заявок.

Любое лицо, желающее принять участие в Аукционе, вправе подать заявку любым доступным для него способом в течении срока, определённого извещением о проведении Аукциона.

В случае невозможности обеспечить приём заявок нарочно, Организатор торгов обязан обеспечить иные альтернативные способы подачи заявок на участие в Аукционе.

Довод заявителя обоснован.

5. В извещении о проведении Аукциона установлено требование о возмещении победителем Аукциона затрат по формированию земельных участков, право покупки которых являлось предметом торгов, в пользу третьих лиц.

При этом в извещении о проведении Аукциона не указана сумма затрат, которую надлежит возместить победителю.

Законодательство предусматривает возможность формирования земельных участков как посредством бюджетных средств, так и посредством иных привлечённых средств. Однако, согласно статье 37 Устава Лотошинского муниципального района Московской области, доходы от имущества, находящегося в муниципальной собственности, являются доходами бюджета муниципального района.

Доходы от реализации права покупки земельных участков относятся к доходам от использования имущества и подлежат перечислению в бюджет муниципального образования.

Организатор торгов вправе включить затраты по формированию предмета торгов в состав начальной цены за право пользования или владения предметом торгов, при условии однозначного определения (исчисления) таких затрат и перечисления соответствующей суммы в бюджет муниципального образования.

В извещении о проведении Аукциона не определена сумма, которую необходимо возместить Организатору торгов, что делает невозможной оценку коммерческой привлекательности участия в торгах лицами, желающими принять в них участие.

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 статьёй.

Установление требований о возмещении каких-либо затрат по подготовке к проведению Аукциона в пользу третьих лиц не предусмотрено статьёй 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя обоснован.

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 обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

Ведущий заседание-
заместитель председателя Комиссии

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии

Е.А. Чернышенко

К.В. Иванюженко

Примечание:
согласно части 23 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.