

ООО «НТО-Лизинг»

пр-кт Вернадского, д. 29, пом. 1
комн. 7
г. Москва, 119331

ООО «ДАСИ»

ул. Самокатная, д. 2а, стр. 1
г. Москва, 111033

ООО «ДАСИ»

ул. Трудовая, д. 7, г. Ногинск
Московская область, 142400

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 30.10.2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 05.11.2013 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):

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

Членов Комиссии:

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

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

рассмотрев жалобу ООО «НТО-Лизинг» на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «ДАСИ» (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 120913/0134309/05 (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителей ООО «НТО-Лизинг»: <.....>, в отсутствие представителя ООО «ДАСИ», 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 ООО «НТО-Лизинг» на действия Организатора торгов.

Порядок организации и проведения Аукциона определён статьёй 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно доводам заявителя:

1. Отказ в допуске ООО «НТО-Лизинг» к участию в Аукционе не основан на требованиях закона.

2. Срок заключения договора аренды, согласно документации об Аукционе, составляет 5 дней, что противоречит пункту 30 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Нарушен срок возврата задатка.

4. Требование о возмещении победителем Аукциона затрат, понесённых Организатором торгов при их проведении незаконно.

Согласно письменной позиции Организатора торгов:

1. Отказ ООО «НТО-Лизинг» в допуске к участию в Конкурсе обусловлен непредставлением обществом предложений по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на Аукционе. По мнению Организатора торгов, представленный в составе заявки ООО «НТО-Лизинг» лист формата А4 не может быть рассмотрен как требуемый документацией об Аукционе документ в связи с тем, что не соответствует требованиям постановления Правительства Московской области от 19.06.2006 г. № 536/23 «Об утверждении состава и содержания проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Московской области и на основании документов территориального планирования муниципальных образований Московской области», инструкцией Госстроя России «О порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» от 06.04.1998 г. № 18-30 (РДС-30-201-98).

2. Установленный извещением о проведении Аукциона срок заключения договора не противоречит требованиям Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации, который составляет не менее 20 дней. В подтверждение позиции имеется ссылка на статьи 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Задаток ООО «НТО-Лизинг» был возвращён в течение срока, определённого законом, согласно платёжному поручению от 17.10.2013 г. № 542.

4. Требование об оплате победителем торгов затрат, понесённых Организатором торгов основано на пункте 8 статьи 11 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Относительно доводов жалобы заявителя Комиссией Управления установлено следующее.

1. Пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено требование о необходимости представления заявителем для участия в

аукционе помимо документов, перечисленных в пункте 12 статьи 38.1 указанного кодекса, также документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

Предложения по планировке, межеванию и застройке территории, обязательные к представлению в силу пункта 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, не тождественны проекту планировки территории, требования к которому установлены статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Довод о несоответствии представленных ООО «НТО-Лизинг» предложений по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, не может быть принят по следующим основаниям.

Законом не установлено каких-либо требований к предложениям по планировке, межеванию и застройке территории, такие требования установлены непосредственно для самого проекта планировки, межевания и застройки территории. Организатор торгов в извещении о проведении Аукциона не указал каких-либо документов, которыми необходимо руководствоваться при подготовке предложений по планировке, межеванию и застройке территории. Таким образом, определить степень соответствия представленных в составе заявки ООО «НТО-Лизинг» документов требованиям закона, при отсутствии таких требований, невозможно.

Оснований для отклонения заявки ООО «НТО-Лизинг» у Организатора торгов не было.

Довод заявителя обоснован.

2. Согласно пункту 2 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений указанной статьи.

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».

Нормы части 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации не могут быть применены в части сокращения установленного Земельным кодексом Российской Федерации срока заключения договора по итогам торгов.

Довод заявителя обоснован.

3. Задаток был возвращён ООО «НТО-Лизинг» платёжным поручением от 17.10.2013 г. № 542, что соответствует срокам, определённым законом.

Довод заявителя не обоснован.

4. Статья 11 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» регулирует порядок предоставления исполнительными органами государственной власти Московской области земельных участков на торгах (конкурсах, аукционах), что прямо следует из её названия.

Согласно части 5 статьи 11 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», организаторами торгов могут быть уполномоченный орган Московской области либо действующая на основании договора с ним специализированная организация, отобранная на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Московской области.

Администрация Ногинского муниципального района Московской области не является уполномоченным органом Московской области, а ООО «ДАСИ» не действует от имени уполномоченного органа Московской области на основании заключенного договора. ООО «ДАСИ» также не является организацией, отобранной на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Московской области.

Ссылка Организатора торгов на нормы части 8 статьи 11 указанного закона Московской области не может быть принята как обоснованная.

Согласно пункту 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, дополнительно к указанным в [подпунктах 6 - 8](#) пункта 3 указанной 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 указанной статьей.

Статьями 38.1 и 38.2 не предусмотрено возложение на победителя торгов требования о каких-либо дополнительных затратах.

Все денежные средства, полученные при проведении торгов, подлежат перечислению в бюджет муниципального образования, и не могут быть перечислены на иные счета хозяйствующих субъектов, в том числе в качестве оплаты услуг по организации и проведению таких торгов.

Требование об обязанности выплаты какого-либо вознаграждения Организатору торгов, в том числе в размере, который не может быть заранее исчислен (комиссионных в размере 12% от продажной стоимости предмета торгов, работы связанные с проведением работ по формированию участка, оценки и формированием отчёта о рыночной стоимости), прямо противоречит требованиям пункта 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя обоснован.

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

Перечень документов, которые необходимо представить для участия в Аукционе, определён пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, указанный перечень является закрытым.

Организатором торгов, в нарушение пунктов 12 и 13 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, установлено требование о предоставлении следующих документов:

- выписка из ЕГРЮЛ;
- свидетельство о внесении записей в ЕГРЮЛ;
- устав;

- решение (приказ) о назначении руководителя;
- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;
- справка о присвоении кодов ГосКомСтата;
- решение о совершении сделки,
- выписка из ЕГРИП;
- доверенность на лицо, уполномоченное действовать от имени претендента при подаче заявки;
- договор о внесении задатка.

Размещение извещения о проведении торгов является публичной офертой, а подача заявки на участие в Аукционе – её офертой. Заключение договора о задатке в форме отдельного (единого) документа, нарушает требования статей 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом, согласно пункту 3.8 договора о задатке, Организатор торгов вправе не перечислять задаток на счёт собственника имущества (администрация Ногинского муниципального района Московской области), до оплаты вознаграждения (комиссионных) Организатору торгов, что накладывает на победителя торгов дополнительные финансовые и временные затраты и снижает коммерческую привлекательность участия в Аукционе.

Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов, определённый статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Договоры, заключенные по итогам Аукциона, в Управление не представлены.

Как следует из письменных пояснений КУИ администрации Ногинского муниципального района Московской области, сведения о заключенном (подписанном) договоре отсутствуют.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «НТО-Лизинг» на действия Организатора торгов частично обоснованной.

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

Заместитель председателя Комиссии

Чернышенко Е.А.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В.

Сидоров А.И.