

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 957эп

Резолютивная часть решения оглашена 12.03.2014 г.
В полном объёме решение изготовлено 17.03.2014 г.

г. Москва

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

Заместителя председателя Комиссии (Ведущего заседание Комиссии):

Муравьёва 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 ООО «М-Актив» 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, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 220114/0134309/04 (далее по тексту – Аукцион), в отсутствие представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукциона по продаже права аренды земельных участков для строительства определён постановлением 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).

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

Согласно доводам заявителя:

1. Организатор торгов неправомерно установил требование об оплате победителем торгов комиссионного вознаграждения в размере 12%.

2. Организатор торгов неправомерно установил требование об оплате победителем торгов работ, связанных с проведением оценки и формированием отчёта о рыночной стоимости предмета торгов.

3. Извещение о проведении торгов не содержало сведений о порядке определения участников торгов.

4. В протоколе об итогах торгов не содержится всех сведений, обязательных в силу требований Правил.

Согласно письменной позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов правомерно установил требование об оплате победителем торгов комиссионного вознаграждения в размере 12%

2. Организатор торгов правомерно установил требование об оплате победителем торгов работ, связанных с проведением оценки и формированием отчёта о рыночной стоимости предмета торгов.

3. Доводы об отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о дате и месте признания претендентов участниками торгов Организатор торгов считает необоснованными. Согласно позиции Организатора торгов, торги могут быть признаны недействительными только судом, размещённая на сайте torgi.gov.ru форма протокола не нарушает ничьи права и законные интересы, а ООО «М-Актив» была возможность заявить о нарушениях в ходе проведения Аукциона.

4. Доводы о нарушении порядка оформления протокола об итогах Аукциона Организатор торгов считает необоснованными. Согласно позиции Организатора торгов, торги могут быть признаны недействительными только судом, размещённая на сайте torgi.gov.ru форма протокола не нарушает ничьи права и законные интересы, а ООО «М-Актив» была возможность заявить о нарушениях в ходе проведения Аукциона.

Относительно доводов жалобы заявителя Комиссией Управления установлено следующее.

1. Согласно тексту заявки, утверждённой Организатором торгов: «в случае победы на аукционе (получения права на заключения договора по итогам аукциона) обязуюсь оплатить Организатору вознаграждение и компенсировать его затраты, связанные с организацией проведения аукцион, в следующих размерах:

– комиссионные в размере 12% (Двенадцать процентов) от продажной стоимости предмета аукциона в течение 3 (трёх) банковских дней от даты подписания протокола о результатах аукциона;

– работы Организатора, связанные с проведением работ по формированию участка, оценки и формирования отчёта о рыночной стоимости Объекта в размере _____ (_____) рублей в течение 3 (трёх) банковских дней от даты подписания протокола о результатах аукциона».

Согласно пункту 1 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации, предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Орган местного самоуправления, наделённый полномочиями по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности, самостоятельно формирует такой земельный участок в соответствии с требованиями земельного законодательства. Формирование является муниципальной нуждой и должно осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной

системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

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.

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.

Правилами не предусмотрено взимание каких-либо платежей, сверх платы за право владения, пользования предметом торгов.

Кроме того, размер комиссионного вознаграждения не определён, не может быть однозначно исчислен в денежной форме на момент подачи заявки и ставится в зависимость от результата Аукциона.

Коммерческая привлекательность участия в Аукционе уменьшается пропорционально сумме затрат, которые понесёт победитель Аукциона сверх приобретённого права аренды земельного участка.

Довод заявителя обоснован.

2. Доводу дана оценка в пункте 1 мотивировочной части решения.

Довод заявителя обоснован.

3. Требования к содержанию извещения о проведении Аукциона определены пунктом 8 Правил.

В извещении о проведении торгов отсутствует информация, предусмотренная подпунктом «и» пункта 8 Правил, а именно информация о месте, дате, времени и порядке определения участников торгов.

Довод заявителя обоснован.

4. Требования к протоколу, составленному по итогам торгов, указаны в пункте 25 Правил.

В протоколе об итогах Аукциона отсутствует информация, предусмотренная подпунктами «б» и «в» Правил, а именно информация о местоположении (адресе),

кадастровом номере земельного участка, данные о государственной регистрации прав на земельный участок и предложениях участников торгов.

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 ООО «М-Актив» 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.