

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 5069/2
на действия (бездействия) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 21.05.2014 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):

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

Членов Комиссии:

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

Мантикова А.А. – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев жалобу «.....» на действия (бездействие) организатора торгов – ООО «ДАСИ» (далее по тексту – Организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 170414/0134309/02 (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 определен 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) и Земельным кодексом 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 заявителя:

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

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

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.

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 аукциона, 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.

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.

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:

Е.А. Чернышенко

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.А. Мантиков

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.