

РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «МАРКЕТ-ПРО»

Резолютивная часть решения оглашена «21» января 2016

В полном объеме решение изготовлено «26» января 2016 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ООО «МАРКЕТ-ПРО»

В присутствии представителя ОАО «Российский аукционный дом» (далее – Организатор торгов)

В отсутствие представителя ООО «МАРКЕТ-ПРО» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте заседания Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России;

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), рассмотрев жалобу ООО «МАРКЕТ-ПРО» (вх. от 31.12.2015 №28798) на действия Организатора торгов – ОАО «Российский аукционный дом» при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства, находящихся в Московской области (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №131115/0530477/01) документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №131115/0530477/01, опубликовано на официальном сайте о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 13.11.2015

Торги проводятся по 109 лотам.

Предметом аукционов является право заключения договоров аренды земельных участков для строительства, находящихся в собственности Московской области

Дата начала приема заявок: 23.11.2015 10:00

Дата окончания приема заявок: 23.12.2015 16:00

Дата и время проведения торгов (подведения итогов торгов): 25.12.2015 14:00

Заявитель обжалует неправомерные действия Организатора торгов, в части нарушения процедуры проведения торгов, а также неправомерные действия Организатора торгов, в части установления требования о уплате вознаграждения Организатору торгов в размере 4 процентов от итоговой цены лота. Заявитель считает указанное требование незаконным и необоснованным, нарушающим его права и законные интересы. Кроме того, Заявитель указывает что в нарушение требований пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса в рассматриваемых торгах победителями признаны физические лица, однако, в соответствии с указанной нормой участниками оспариваемых торгов могли являться исключительно юридические лица. Заявитель указывает, что в извещении, размещенном на сайте torgi.gov.ru указана недостоверная информация в части вида разрешенного использования – малоэтажная жилая застройка. Также, по мнению Заявителя, Организатором торгов нарушены условия торгов в части установления срока сдачи имущества в аренду (пункт 8 статьи 39.8 Земельного кодекса).

Проведение аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК России).

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 39.1 ЗК России Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК России договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 2 статьи 39.7 ЗК России в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В силу пункта 11 статьи 39.8 ЗК России договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Пунктом 14 статьи 39.8 ЗК России в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с пунктом 11 статьи 39.11 ЗК России Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Материалами дела подтверждается, что в данном случае специализированной организацией является ОАО «Российский аукционный дом».

В силу пункта 16 статьи 39.11 ЗК России по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК России победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.12 ЗК России не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

Согласно извещению №131115/0530477/01 победитель аукциона оплачивает Организатору аукциона вознаграждение в размере 4% (четыре процента) от размера годовой арендной платы, определенной по итогам аукциона, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты оформления результатов аукциона.

Заявитель, подавший единственную заявку на участие в аукционе, либо лицо, признанное единственным участником аукциона, либо единственный принявший участие в аукционе его участник оплачивают Организатору аукциона вознаграждение в размере 4% (четыре процентов) от начального размера годовой арендной платы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты признания аукциона несостоявшимся.

Вознаграждение выплачивается Организатору аукциона на основании Соглашения о выплате вознаграждения, которое подается Претендентом Организатору аукциона в период заявочной кампании по форме, являющейся Приложением №4 к настоящему извещению, размещенному на Официальных сайтах. Соглашение о выплате вознаграждения не действует в случае, если Претендент не признан победителем аукциона.

Вознаграждение Организатора аукциона уплачивается, в том числе, за оказание Претенденту консультационных услуг по земельным участкам, реализуемым на аукционе Организатором аукциона, по подготовке и оформлению документов, необходимых для приобретения прав на заключение договоров аренды земельных участков по результатам аукциона, по порядку подготовки документов для участия в аукционе.

Указанное вознаграждение Организатора аукциона не входит в цену права на заключение договоров аренды земельных участков и уплачивается сверх цены продажи права на заключение договоров аренды земельных участков. За

просрочку оплаты суммы вознаграждения, Организатор аукциона вправе потребовать от Победителя аукциона уплаты пени в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В силу пункта 1 формы заявки на участие в оспариваемых торгах претендент обязуется выполнять правила и условия проведения аукциона, указанные в Извещении.

Договором о задатке установлено:

4.1. Претендент, в случае признания его победителем аукциона, либо лицом, с которым договор аренды заключается в соответствии с п. 13, 14 и 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, оплачивает «ОАО «РАД» вознаграждение в размере 4% (Четыре процента) от размера годовой арендной платы, определенной по итогам аукциона, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты с даты подведения итогов аукциона (либо с даты признания аукциона несостоявшимся).

4.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращает свое действие после исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

4.3. Все возможные споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в арбитражном суде или в суде общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией по месту нахождения московского филиала ОАО «РАД».

4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых остаются в распоряжении ОАО «РАД», один передается Претенденту.

Таким образом, Организатором торгов (специализированной организацией) нарушено требование, установленное пунктом 22 статьи 39.12 ЗК России.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, довод относительно установления требования о уплате вознаграждения Организатору торгов в размере 4 процентов от итоговой цены лота является обоснованным.

В силу пункта 9 статьи 39.11 Земельного кодекса аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, могут являться только юридические лица.

Извещением о проведении рассматриваемого аукциона установлен вид разрешенного использования – «для дачного строительства».

Вместе с тем, в соответствии с протоколами об определении участников торгов, участниками торгов признаны, в том числе физические лица.

Однако, установлено, что соперничество между юридическими и физическими лицами – отсутствовало. На участие в торгах по каждому лоту подано по одной заявке. Жалоб от юридических лиц – участников торгов в антимонопольный орган не поступало.

Кроме того, в соответствии с письмом Министерства имущественных отношений от 12.11.2015 № 13исх-23524, в отношении реализуемых участков проведены процедуры межевания, кадастрового учета, земельные участки образованы и входят в состав действующего дачного некоммерческого товарищества.

Таким образом, нет оснований полагать, что допущенное нарушение повлияло на количество участников торгов, нарушило права и законные интересы Заявителя.

Первая страница извещения, сформированного при использовании программного комплекса сайте www.torgi.gov.ru содержит указание на вид разрешенного использования: Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов).

Вместе с тем, во всех иных источниках информации, размещенных на сайте www.torgi.gov.ru, в том числе в проекте договора аренды указан вид разрешенного использования – «для дачного строительства».

Представитель Организатора торгов пояснил, что указанное противоречие является следствием особенностей сайте торгов, в котором отсутствует возможность выбора вида разрешенного использования – «для дачного строительства».

Таким образом, нарушений в действия Организатора торгов, в данном случае – не усматривается.

Пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса установлены сроки аренды земельных участков.

Материалами дела подтверждается, основанием для проведения торгов является Постановление Правительства Московской области № 1039/40 от 10.11.2015.

В силу 2.1 срок договора аренды земельных участков составляет 10 лет. Представляется возможным сделать вывод, что в данном случае.

В рассматриваемых торгах организатором торгов является отдельное юридическое лицо – ОАО «Российский аукционный дом».

Указанный Организатор торгов, устанавливая срок аренды указанных земельных участков исходил из требований Постановления Правительства Московской области № 1039/40 от 10.11.2015.

Таким образом, довод Заявителя о наличии в действия Организатора торгов нарушений при установлении срока аренды земельных участков, не нашел своего подтверждения.

Следует отметить, что бесспорных доказательств того, что допущенные нарушения повлияли на законность процедуры торгов в целом, сократили количество потенциальных участников торгов, Заявителем не представлено, Комиссией не установлено.

В связи с чем, Комиссия принимает решение об отсутствии необходимости выдачи предписания.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «МАРКЕТ-ПРО» обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов нарушение требований пункта 22 статьи 39.12, пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Предписание не выдавать.