

**Организатор торгов:**

Территориальное управление  
ФАУГИ по  
Краснодарскому краю

---

*ул. Октябрьская, 12,  
г. Краснодар, 350063*

**Заявитель:**

ООО «Земельный  
консультант»

*Верхоянская ул., д. 18, корп. 2,  
г. Москва, 129344*

**РЕШЕНИЕ № 126-Т/2015**

**по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры  
торгов и порядка заключения договоров**

14 мая 2015 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов

(далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Дегтярева Р.В. –руководитель управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Камалова Н.С. – специалист 1 разряда отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

в присутствии представителя ООО «Земельный консультант» К. С.В. (доверенность 13/04-15 от 13.05.2015) (далее – Заявитель), в присутствии представителей Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае (далее - Организатор торгов, Заказчик) С. К.Х. (доверенность №09/6501 от 14.05.2015), К.А.С. (доверенность №10/2262 от 25.02.20150), в присутствии представителя победителя аукциона ООО «Европейский» М.А.Н.(доверенность б/н от 12.05.2015), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене земельного участка по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, площадью 2807 кв.м с кадастровым номером 23:40:0412001:18, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, поселок Геленджик, ул.Ленина (центральный причал) с видом разрешенного использования –«Для эксплуатации береговой полосы (пляжа)» лот №1(извещение №170315/1813508/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба ООО «Земельный консультант» на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае при организации и проведении аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене земельного участка по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, площадью 2807 кв.м с кадастровым номером 23:40:0412001:18, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, поселок Геленджик, ул.Ленина (центральный причал) с видом разрешенного использования – «Для эксплуатации береговой полосы (пляжа) лот №1(извещение

№170315/1813508/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

На заседание Комиссии по делу №126-Т/2015 поступило ходатайство от представителя победителя в аукционе ООО «Европейский» ООО «Европейский» М.А.Н. об отложении рассмотрения дела и привлечении заинтересованного лица к участию в деле о нарушении антимонопольного законодательства.

Ходатайство об отложении дела на более поздний срок отклонено ввиду того, что дело №126-Т/2015 рассматривается в последний день положенного семидневного срока рассмотрения жалобы (вх.№4878 от 30.04.2015) согласно п.14 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заявитель считает, что при проведении указанного аукциона нарушены п.п.2 п.1 ст.15, ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции», ч.1 ст.39.3, ч.1 ст.39.6, ч.9,18 ст.39.11, п.п.6,7 ч.21 ст.39.11, ч.6,ч.1,ч.3,ч.4,ч.16 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как, по мнению Заявителя, Организатором торгов неправомерно выставлено требование: форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене имущества, тогда как Земельным кодексом Российской Федерации (ч.9 ст.39.11) закреплено, что аукцион является открытым по составу участников.

Также ч.18 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее- ЗК РФ) определено: Организатор аукциона устанавливает ...величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона». Таким образом, считает Заявитель, он никак не может быть равен значению 0 (ноль).

Согласно ст.448 Гражданского кодекса Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели. Таким образом, по мнению Заявителя, действующим законодательством не предусмотрена процедура подачи ценового предложения в закрытом виде.

Помимо этого, заявитель утверждает, что в аукционной документации указаны избыточные требования для участия в торгах:

п.3.6 копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписка из ЕГРЮЛ;

п.3.8 Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки ;

п.3.9 Для юридических лиц - копии документов подтверждающих полномочия руководителя и доверенности( в случае подписания и подписания заявки через представителя);

п.3.10 Для физических лиц - нотариально заверенное согласие супругов на внесение задатка и заключение договора аренды, если претендент состоит в браке, заключенном в органах ЗАГС.

Указанные требования противоречат, как считает Заявитель, ч.1 ст.39.12 ЗК РФ, в которой установлен исчерпывающий перечень, требуемый организатором торгов от желающего принять участие в торгах.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает свои действия по организации и проведению аукциона обоснованными.

Рассмотрение жалобы назначено на 14.05.2015 в 17-00.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон № 223-ФЗ), установила следующее.

Распоряжением ТУ ФАУГИ по КК от 11.03.2015 №161-р принято решение о проведении аукциона и утверждено Извещение о проведении закупки (далее - Извещение), согласно которому, в том числе :

Собственник выставляемого на торги земельного участка - Российская Федерация.

Организатор торгов (продавец) - Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае.

Форма торгов - аукцион открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене имущества.

Срок заключения договора аренды - 5 лет.

Дата начала приема заявок - 18.03.2015.

Дата окончания приема заявок - 20.04.2015.

Дата вскрытия конвертов - 21.04.2015 в 10-00 по московскому времени.

Дата и время проведения аукциона - 22 апреля 2015 в 10-00 часов по московскому времени.

Шаг аукциона - «0».

Начальная цена участка – (годовая арендная плата)- 1 407 617 рублей.

Статьей 39.11 ЗК РФ утвержден порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе:

*1. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион),*

принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

9. Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 10](#) настоящей статьи.

13. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

16. По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

18. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

19. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

21. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

22. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

На основании изложенного, извещение №170315/1813508/02, опубликованное на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), содержит все требуемые реквизиты согласно требованиям статьи 39.11.ЗК РФ. Действующим законодательством не запрещено проводить аукцион открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене имущества. При организации аукциона в такой форме шаг аукциона не предусмотрен, поэтому организатором торгов указано : Шаг аукциона - «0».

Статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

2. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

3. Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Пунктом 3 Извещения утвержден Перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению, в частности:

п.3.6 копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписка из ЕГРЮЛ(по желанию);

п.3.8 Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент) - решение об одобрении крупной сделки ;

п.3.9 Для юридических лиц - копии документов, подтверждающих полномочия руководителя и доверенности( в случае подписания и подписания заявки через представителя);

п.3.10 Для физических лиц - нотариально заверенное согласие супругов на внесение задатка и заключение договора аренды, если претендент состоит в браке, заключенном в органах ЗАГС.

При закрытой форме подачи предложения о цене (годовая арендная плата) земельного участка могут подаваться претендентами, допущенными к участию в торгах в день подведения итогов аукциона. По желанию претендента «ценовое предложение», запечатанное в отдельный конверт с предложением о цене может быть подано при подаче основной заявки.

По мнению Организатора торгов данные документы не указаны в извещении как приложение к извещению, а являются в соответствии с ч. 1 ст. ст. 39.12 ЗК РФ, частью заявки на участие в аукционе) а именно:

- копии свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя или копии выписки из ЕГРИП;

-копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписки из ЕГРЮЛ;

- копии документов, подтверждающих полномочия руководителя и доверенность (в случае подписания и подачи заявки через представителя).

Организатор торгов на заседании по делу №126-Т/2015 сообщил, что перечень испрашиваемых документов установлен п. п. 2.10 - 2.15 Приказа Минэкономразвития России от 03.10.2013 N 572 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для целей, не связанных со строительством» (далее - Приказ).

В силу ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый

государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств. Кроме того, считает Организатор торгов, испрашиваемые документы представляются претендентами по их желанию (согласно информационному сообщению о проведении торгов), но с учетом гл. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- выписки из решения уполномоченного органа юридического лица

о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента); для физических лиц - нотариально заверенное согласие супругов на внесение задатка и заключение договора аренды. В соответствии с п. 2.16 Приказа Территориальное управление не вправе требовать от заявителя представления документов и информации, которые не предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими возникающие отношения.

Поскольку результатом торгов является заключение гражданского - правового договора, Организатор торгов полагает обоснованным истребование документов, подтверждающих законность заключаемой сделки, в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 N14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 81-83 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах», ст. 33, ч. 2 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации, гл. 9.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, гл. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Основание действий Организатора торгов по включению в состав заявки дополнительных документов не может быть принято Комиссией по делу №126-Т/2015, так как пункт 1 статьи 39.12 ЗК РФ закрепил исчерпывающий перечень испрашиваемых документов и согласно части 3 статьи 39.12 ЗК РФ представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи Организатор аукциона не вправе требовать.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Земельный консультант» на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае при организации и проведении аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене земельного участка по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, площадью 2807 кв.м с кадастровым номером 23:40:0412001:18, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, поселок Геленджик, ул.Ленина (центральный причал) с видом разрешенного использования – «Для эксплуатации береговой полосы (пляжа) лот №1(извещение №170315/1813508/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.

2. Выдать предписание Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Председатель Комиссии:

Р.В.Дегтярева

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

А.А.Камалова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

**Организатор торгов:**

управление  
Территориальное  
ФАУГИ по  
Краснодарскому краю

-----  
*ул. Октябрьская, 12,  
г. Краснодар, 350063*

**Заявитель:**

ООО «Земельный  
консультант»

*Верхоянская ул., д. 18, корп. 2,  
г. Москва, 129344*

**ПРЕДПИСАНИЕ № 26-126-Т/2015**

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

14 мая 2015 г.  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов,

оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

Дегтярева Р.В. –руководитель управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В.- заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Камалова Н.С. – специалист 1 разряда отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев жалобу ООО «Земельный консультант» на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае при организации и проведении аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене земельного участка по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, площадью 2807 кв.м с кадастровым номером 23:40:0412001:18, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, поселок Геленджик, ул.Ленина (центральный причал) с видом разрешенного использования – «Для эксплуатации береговой полосы (пляжа) лот №1 (извещение №170315/1813508/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

на основании решения от 14.05.2015 по делу № 126-Т/2015, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы ООО «Земельный консультант» на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае при организации и проведении аукциона открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений о цене земельного участка по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, площадью 2807 кв.м с кадастровым номером 23:40:0412001:18, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, поселок Геленджик, ул.Ленина (центральный причал) с видом разрешенного использования – «Для эксплуатации береговой полосы (пляжа) лот №1 (извещение №170315/1813508/02 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае (ул. Октябрьская, 12, г. Краснодар, 350063) в срок до 15 июня 2015 года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

аннулировать аукцион открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене земельного участка по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов, площадью 2807 кв.м с кадастровым номером 23:40:0412001:18, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, поселок Геленджик, ул. Ленина (центральный причал) с видом разрешенного использования – «Для эксплуатации береговой полосы (пляжа) лот №1.

2. Организатору торгов в срок до **19 июня 2015 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Председатель Комиссии:

Р.В.Дегтярева

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В.Левит

С.Г.Еременко

А.А.Камалова

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.