

РЕШЕНИЕ № 181-Т/2014

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

19 декабря 2014 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:

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

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

Волкова Н.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Зинченко Е.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей ООО «Фаворит» (далее – Организатор торгов) – директора Ф Л.Н. (приказ № от 01.03.2008), П А.С. (доверенность б/н от 18.12.2014), в присутствии З А.С. (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытых торгов по продаже права на заключение договоров аренды и продажи земельных участков (извещение опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru № 221114/3524212/09)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Зимина А.С. на действия ООО «Фаворит» при организации и проведении открытых торгов по продаже права на заключение договоров аренды и продажи земельных участков (извещение опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru № 221114/3524212/09).

Заявитель указывает на нарушение порядка организации и проведения торгов, выразившееся в установлении требований, не предусмотренных законодательством, в связи с чем просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Представители Организатора торгов представили запрашиваемые документы, и считают доводы, изложенные в ней, необоснованными.

Рассмотрение жалобы назначено на 19.12.2014 г. в 13.00 по адресу: г.Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

22.11.2014 в газете «Голос правды» № 110 (12363) опубликовано информационное извещение о проведении ООО «Фаворит» торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и продаже земельного участка в собственность.

На официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет – www.torgi.gov.ru размещено извещение № 221114/3524212/09 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: ст. Новомышастовская, ул. Кооперативная, 71, площадью 70 304 кв.м. для размещения жилого микрорайона.

Согласно части 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса.

При изучении извещения о проведении торгов № 221114/3524212/09 установлено, что оно содержит требование к участникам, согласно которому перед подачей заявки необходимо внести сбор для участия в торгах, в размере 1500 рублей за каждую поданную заявку.

Кроме того, в извещении закреплено обязательное условие аукциона: победителю возместить все документально подтвержденные затраты на формирование земельного участка, продаваемого с торгов, лицу, понесшему затраты на формирование земельного участка, а также затраты на проведение торгов специализированной организации (лицу, их осуществившему).

Между тем при объявлении указанных торгов Организатором торгов допущены следующие нарушения порядка проведения торгов, а именно.

Порядок предоставления земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации.

Ни Земельным кодексом, ни постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 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» не предусмотрена плата за участие в торгах в виде уплаты сбора за участие в торгах.

Согласно части 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение [разрешенного использования](#) земельного участка;

- [определение](#) технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение (технологическое присоединение));

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.05.2008 N 66-ФЗ;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Таким образом, формирование земельного участка, а также организация и проведение торгов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, являются обязанностью администрации и должны финансироваться из бюджета муниципального образования.

Земельным кодексом РФ, а также Постановлением Правительства № 808 не предусмотрено взимание какой-либо дополнительной платы с участников или победителей торгов, в том числе за организацию и проведение торгов, а также возмещение затрат на формирование земельного участка.

Возложение на победителя аукциона дополнительного и не предусмотренного действующим законодательством бремени расходов по оплате формирования земельного участка и возмещение затрат на проведение аукциона без законных на то оснований, увеличивает его расходы на получение земельного участка в аренду, и, тем самым, ограничивает круг потенциальных участников аукциона, создавая препятствия для доступа к аукциону потенциальных его участников, имеющих меньшие финансовые возможности, чем остальные.

Таким образом, действия по возложению на победителей аукционов дополнительных, не предусмотренных действующим законодательством расходов, нарушают порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков, а также имущественные права и охраняемые законом интересы неопределенного круга лиц.

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 З А.С. на действия ООО «Фаворит» при организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: ст. Новомышастовская, ул. Кооперативная, 71, площадью 70 304 кв.м. для размещения жилого микрорайона (извещение опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru № 221114/3524212/09) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов – ООО «Фаворит» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Председатель Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

Н.С. Волкова

Е.В. Зинченко

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 39-181-Т/2014

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

19 декабря 2014г.

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:

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

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

Волкова Н.С. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Зинченко Е.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 19.12.2014 № 181-Т/2014, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы З А.С. на действия ООО «Фаворит» при организации и проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и продаже земельного участка в собственность, 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. Организатору торгов – ООО «Фаворит» в срок до **19 января 2015 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

аннулировать торги по продаже земельного участка, расположенного по адресу: ст. Новомышастовская, ул. Кооперативная, 71, площадью 70 304 кв.м. для размещения жилого микрорайона (извещение опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru № 221114/3524212/09)

2. ООО «Фаворит» в срок до **23 января 2015 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Председатель Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

Н.С. Волкова

Е.В. Зинченко

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.