

1. ООО «Стройлэнд»

125466, Москва, ул. Родионовская, д. 12

2. ОАО «РАД»

109012, Москва, Хрустальный переулок, д. 1

РЕШЕНИЕ

по делу № 1-00-2000/77-14 о нарушении
процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.11.2014 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение
процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

рассмотрев жалобу ООО «Стройлэнд» на действия организатора торгов - ОАО
«РАД» при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-
продажи земельных участков (извещение №№ 281014/0530477/01,
281014/0530477/02 (Лот № 9, Лот № 19), в соответствии со статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее -
Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба ООО «Стройлэнд» (далее -
Заявитель) на действия организатора торгов - ОАО «РАД» (далее — Организатор
торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-
продажи земельных участков (извещение №№ 281014/0530477/01,
281014/0530477/02) (далее — Аукцион).

По мнению Заявителя, нарушение со стороны Организатора торгов выразилось в
нарушении порядка размещения информации об Аукционе.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам
настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия
(бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной
площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и
проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае,
если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с
законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также
при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от
18.07.2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами

юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Аукцион проводился в соответствии со статьей 38 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее — Земельный Кодекс РФ) по приобретению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах).

Согласно части 4 статьи 38 Земельного Кодекса РФ, порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства 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 - Постановление Правительства №808-ПП), утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее — Правила).

28.10.2014 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) Организатором торгов размещено извещение о проведении Аукциона.

Согласно извещению о проведении Аукциона от 28.10.2014 дата окончания подачи заявок — 25.11.2014.

В соответствии с доводами Заявителя, несмотря на наличие кадастровых номеров земельных участков, выставленных на Аукцион, установить его границы в пределах кадастрового квартала не представилось возможным, о чем свидетельствует выписка из карт Росреестра. По причине чего, Заявитель считает действия Организатора торгов по выставлению данных земельных участков на Аукцион незаконными.

Комиссия, изучив представленные документы, установила следующее.

В соответствии с пунктом 8 Правил извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов.

Подпунктом «в» пункта 8 Правил установлено, что извещение о проведении торгов

должно содержать сведения о предмете торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные. Согласно Закону Московской области от 26.10.2005 5/155-П «О правительстве Московской области» официальным источником для опубликования актов Правительства Московской области определена газета «Ежедневные новости. Подмосковье».

Извещение о проведении торгов по продаже Земельных участков опубликовано на Официальном сайте, а также в газете «Ежедневные новости. Подмосковье» 21.10.2014 № 196 (3376).

Извещение о проведении Аукциона, содержит следующие сведения, относительно земельных участков, выставленных торги:

1. Лот № 9:

Земельный участок площадью 73 889 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Каширский район, сельское поселение Колтовское, д. Малеево, кадастровый номер <...> :37:0020216:81 категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство и размещение объектов дорожного сервиса, принадлежащий Московской области на праве собственности, свидетельство о государственной регистрации от 04.07.2014 года, запись регистрации № 50-50-61/055/2014-203.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Начальная цена продажи Лота № 9: 20 230 000 (двадцать миллионов двести тридцать тысяч) рублей 00 копеек. НДС не облагается.

Шаг аукциона: 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

Размер задатка: 6 069 000 (шесть миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей.

2. Лот № 19:

Земельный участок площадью 5 381 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер <...> :15:0010301:456 категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение объектов дорожного сервиса, принадлежащий Московской области на праве собственности, свидетельство о государственной регистрации от 09.09.2014 года, запись регистрации № 50-50-61/060/2014-241.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Начальная цена продажи Лота № 19: 4 340 000 (четыре миллиона триста сорок тысяч) рублей 00 копеек. НДС не облагается.

Шаг аукциона: 200 000 (двести тысяч) рублей.

Размер задатка: 1 302 000 (один миллион триста две тысячи) рублей.

Согласно разделу II Извещения дата, время и порядок осмотра земельных участков: проведение осмотра земельных участков будет осуществляться Организатором торгов 29 октября, 5,12 и 19 ноября 2014 г. с 10 час. 00 мин до 16 час. 00 мин. Запись на осмотр земельных участков осуществляется по тел. 8 (985) 836-13-34, 8(495) 234-03-05.

Подробную информацию об осмотре земельных участков, а также об участии в торгах, претенденты на участие в торгах могут получить по адресу: 109012, г. Москва, Хрустальный пер., д. 1, либо по тел. 8 (495) 234-04-00, 8 (985) 836-13-34, 8(495) 234-03-05.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что отсутствие возможности установления границ земельного участка посредством карт Росреестра

обусловлено тем, что право собственности на Земельные участки зарегистрировано Министерством имущества Московской области 26.09.2014 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 26.09.2014 серия <...> АНН 313645, а также свидетельство о государственной регистрации права от 09.09.2014 серия <...> -АНН 314033. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве до сегодняшнего времени не были внесены данные о границах Земельного участка на карту Росреестра, что не является нарушением. В качестве приложения к Извещению о проведении торгов, на сайте Организатора торгов размещен файл, имеющий наименование «Презентация по аукциону». В указанном файле содержатся планы земельных участков с привязкой к местности, для определения их точного местоположения. Также на сайте Организатора торгов в описании каждого лота, размещена карта, на которой выделены границы продаваемых земельных участков.

Кроме того, в период приема заявок на участие в торгах, ОАО «РАД» осуществляло консультирование претендентов на участие в торгах по всем интересующим их вопросам, а также по запросу претендентов на участие в торгах представляло таким претендентам кадастровые паспорта земельных участков, свидетельства о государственной регистрации.

Также Извещением о проведении торгов были предусмотрены даты осмотра земельных участков на местности и был указан контактный телефон лица, осуществляющего показ земельных участков. Кроме того, показ осуществлялся в иные дни, по запросу заинтересованных лиц.

На основании изложенного, Комиссия пришла к выводу, что Организатором торгов со своей стороны исполнены обязательства в части организации процедуры реализации имущества, предоставленного собственником имущества, в соответствии с Правилами. По причине чего, Комиссия пришла к выводу о необоснованности довода Заявителя о нарушении Организатором торгов порядка размещения информации об Аукционе.

При этом, Комиссия, изучив представленные документы, установила, что извещение о проведении Аукциона, не содержит сведений о границах земельных участках, что в свою очередь не соответствует как нормам Земельного кодекса, так и Правилам, утвержденным Постановлением Правительства №808-ПП.

Согласно части 1 статьи 38 Земельного Кодекса РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами. Тем самым предметом торгов может быть поставленный на кадастровый учет земельный участок, в отношении которого собственником проведены необходимые землеустроительные работы, включающие установление границ земельного участка и его межевание на местности.

Земельные участки, являющиеся предметом Аукциона не индивидуализированы, по причине чего не могут выступать предметом Аукциона. Выставление на продажу не индивидуализированных земельных участков не предоставляет потенциальным участникам Аукциона полноценную и достоверную относительно предмета Аукциона.

В связи с изложенным, Комиссия усматривает в действиях собственника имущества нарушение статьи 15 Закона о защите конкуренции, в части бездействия органа государственной власти субъекта Российской Федерации при передаче Организатору торгов земельных участков на продажу без утвержденных границ таких участков.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите

конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона необоснованной.
2. Снять ограничения на размещение Аукциона, наложенные письмом Московского УФАС России от 25.11.2014 № ИК/37921.
3. Передать материалы дела Московскому областному УФАС для рассмотрения вопроса о наличии в действиях собственника имущества признаков нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.