

## РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ООО «Земледел»

25.09.2015

Санкт-Петербург

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

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

В отсутствие представителя ООО «Земледел» (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 «Земледел» (вх. от 21.09.2015 №201427) на действия Организатора торгов – ОАО «Российский аукционный дом» при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства, находящихся в Ногинском муниципальном районе Московской области (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №030815/0530477/01), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

### УСТАНОВИЛА:

Извещение №030815/0530477/01, опубликовано на официальном сайте о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 05.08.2015.

Торги проводятся по 32 лотам.

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

Дата начала приема заявок: 06.08.2015 10:00

Дата окончания приема заявок: 16.09.2015 16:00

Дата и время проведения торгов (подведения итогов торгов): 18.09.2015 10:00

Заявитель обжалует неправомерные действия Организатора торгов, в части установления требования о уплате вознаграждения Организатору торгов в размере 6 процентов от итоговой цены лота. Заявитель считает указанное требование незаконным и необоснованным, нарушающим его права и законные интересы.

Организатор торгов против доводов жалобы возражал, указав на то, что проводил аукцион в соответствии с нормами действующего законодательства.

В ходе изучения и анализа Комиссией Санкт-Петербургского УФАС России материалов данного аукциона, а также норм законодательства, были установлены следующие обстоятельства.

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 №030815/0530477/01 победитель аукциона оплачивает Организатору аукциона вознаграждение в размере 6% (Шесть процентов) 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 6% (Шесть процентов) от начального размера годовой арендной платы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты признания аукциона несостоявшимся.

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 и не является компенсацией расходов Организатора аукциона, связанных с организацией и проведением аукциона. Вознаграждение Организатора аукциона подлежит перечислению на один из вышеуказанных расчетных счетов Организатора аукциона (на выбор плательщика).

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 торгов, оплачивает ОАО «РАД» вознаграждение в размере 6 % (шесть процентов) от итоговой цены Предмета торгов, достигнутой в результате торгов, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подведения итогов торгов. В случае признания Претендента лицом, с которым договор аренды заключается в соответствии с п. 13, 14 и 20 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации вознаграждение Организатора аукциона составляет 6 % (шесть процентов) от начальной цены Предмета аукциона.

4.2. Вознаграждение Организатора аукциона уплачивается, в том числе, за оказание Претенденту консультационных услуг (в том числе посредством устных консультаций) 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 и не является компенсацией расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

4.3. Сумма вознаграждения ОАО «РАД» не входит в цену Предмета торгов и уплачивается сверх цены Предмета торгов, определенной по итогам аукциона.

4.4. За просрочку оплаты суммы вознаграждения, ОАО «РАД» вправе требовать с Претендента выплаты неустойки в размере 0,1 % (одна десятая процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

В силу части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Представляется возможным сделать вывод о том, что установление требования о вознаграждении организатора торгов накладывает на победителя торгов дополнительные расходы, что влияет на состязательный процесс торгов и ограничивает конкуренцию.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, доводы, указанные в жалобе, обоснованы.

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 «Земледел» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение пункта 22 статьи 39.12

ЗК России, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

3. Выдать Организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать уполномоченному должностному лицу Санкт-Петербургского УФАС России материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов ОАО «Российский аукционный дом» **в срок до 07 октября 2015 года** аннулировать аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства, находящихся в Ногинском муниципальном районе Московской области (извещение размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>, №030815/0530477/01)