

РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения жалобы

ИП Косарев К.М.

Резолютивная часть решения оглашена «18» января 2016

В полном объеме решение изготовлено «21» января 2016 Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России) по рассмотрению жалобы ИП Косарева К.М.

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

В отсутствие представителя ИП Косарева К.М. (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 Заявителя (вх. от 31.12.2015 №28797) 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>, №121115/0530477/02, лот №4-9, 13,15,16,19,24,25,26,29,33,34,35), документы и сведения по торгам, представленные сторонами, заслушав их пояснения,

УСТАНОВИЛА:

Извещение №121115/0530477/02, опубликовано на официальном сайте о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – сайт торгов) 13.11.2015

Торги проводятся по 18 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: 21.12.2015 16:00

Дата и время проведения торгов (подведения итогов торгов): 23.12.2015 14:00

Заявитель обжалует неправомерные действия Организатора торгов, в части нарушения процедуры проведения торгов.

Организатор торгов частично согласился с доводами жалобы, указав, что информацией, необходимой к размещению на момент объявления процедуры торгов, не обладал.

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).

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК России, 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.

ОАО «РАД» осуществляет свои полномочия как Организатор торгов на основании Договора №294 от 09.12.2013 на организацию и осуществление торгов по продаже имущества, находящегося в собственности Московской области, заключенного с Министерством имущественных отношений Московской

Аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков для строительства по лотам №4-9, 13,15,16,19,24,25,26,29,33,34,35 проводился в соответствии с требованиями Постановления Правительства Московской области №1039/40 от 10.11.2015 «О проведении торгов на право заключения земельных участков, находящихся в собственности Московской области» (далее – Постановление Правительства МО).

Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК России установлено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения 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);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Исходя из вышеизложенного данная норма, возлагает на орган местного самоуправления или орган государственной власти совершить ряд действий по подготовке и организации торгов (аукциона) на право заключения договоров аренды в отношении спорных участков, в том числе и на получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (подпункты 1, 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК России).

В соответствии с ЗК России, ГК России, Законом Московской области №23/93-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», учитывая решение Градостроительного совета Московской области от 29.09.2015, от 06.10.2015, Правительство Московской области обязывает проводить торги в форме открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Московской области, согласно Постановлению Правительства МО.

Постановление Правительства МО, являющееся обязательным для исполнения Организатором торгов, не содержало сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК России.

Вместе с тем, обязанность Организатора торгов размещать информацию, определенную подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК России, является императивной.

В нарушение требований ЗК России, извещение №121115/0530477/02 по лотам №4-9, 13,15,16,19,24,25,26,29,33,34,35 не содержало сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК России.

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

Однако, бесспорных доказательств того, что указанное нарушение повлияло на законность процедуры торгов в целом, а также сократило количество потенциальных участников торгов, 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 ИП Косарева К.М. обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов нарушение требований подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК России.
3. Предписание не выдавать.