

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 396эп (448эп)**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 04.02.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Заместитель председателя Комиссии (ведущий заседание Комиссии):

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Инжиниринговая компания «Инстроймаш» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Администрации Люберецкого муниципального района Московской области, при организации и проведении конкурса, закрытого по форме подачи предложений о размере арендной платы, по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте <http://www.lubreg.ru/torgi/arenmunim/> за № 4 (Лоты № 1 – 5) (далее – Конкурс), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 02.02.2015 № 23/1-1-30, <...>, по доверенности от 02.02.2015 № 24/1-1-30 и <...> (паспорт гражданина Российской Федерации); от Заявителя – <...>, по доверенности от 09.12.2014 № 091214-001, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), после объявленного перерыва с 03.02.2015 по 04.02.2015,

**УСТАНОВИЛА:**

Правила организации и проведения Аукциона, в части земельных участков с видом разрешенного использования «для ведения дачного строительства» определены статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных коммерческих объединениях граждан», дачный земельный участок – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с

правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Согласно извещению о проведении Аукциона, земельные участки отнесены к категории «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для ведения дачного строительства».

В соответствии с текстом извещения о проведении Аукциона: «использование земельных участков должно осуществляться в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием – в целях отдыха, с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем».

Согласно пункту 1 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации, границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Согласно пункту 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения Аукциона по продаже права аренды земельного участка с видом разрешенного использования «под объект придорожного сервиса и инфраструктуры», в соответствии с требованиями статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации определен постановлением Правительства Российской Федерации 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 по тексту – Правила).

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управлением в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатором торгов в пункте 5 извещения о проведении Конкурса указано: «Прием заявок осуществляется до 24.01.2015». В то же время в пункте 11 извещения указано: «дата окончания приема заявок 23.01.2015 (включительно)». Заявитель считает указанное разночтение технической ошибкой, подлежащей устранению.

2. Вид разрешенного использования «для ведения дачного строительства» земельных участков, являющихся объектом четырех лотов (номера 1, 2, 4, 5), подразумевает возможность возведения на земельном участке жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем. В связи с изложенным, Заявитель полагает, что торги в отношении указанных земельных участков должны проводиться по правилам, установленным статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В частности, торги должны проводиться в форме аукциона, а информация о проведении торгов размещаться на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

3. Вид разрешенного использования земельного участка, являющегося объектом лота № 3 «под объект придорожного сервиса и инфраструктуры». В связи с указанным, Конкурс должен проводиться в соответствии с Правилами, которые не подразумевают проведения торгов в форме конкурса, «закрытого по форме подачи предложений».

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Извещение о проведении конкурса не содержит противоречий, так как понятия «Прием заявок осуществляется до 24.01.2015» и «дата окончания приема заявок 23.01.2015 (включительно)», тождественны.

2. В соответствии с извещением о проведении Конкурса, на торги не выставлялись земельные участки с видом разрешенного использования «для жилищного строительства» (в том числе индивидуального), следовательно требования статьи 38.1 к проведению торгов в отношении земельных участков – объектов лотов № 1, 2, 4, 5, не применяются.

3. Согласно извещению, Конкурс является открытым по составу участников. Указанная в извещении о проведении Конкурса закрытая форма подачи предложений, означает требования о предоставлении предложений в закрытых конвертах и не ограничивает круг участников Конкурса.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

1. Комиссией осмотрен подлинник извещения о проведении Конкурса (далее – Извещение).

Пунктом 11 Извещения определена дата окончания приема заявок 23.01.2014 (включительно).

Пункт 5 Извещения содержит сведения о приеме заявок до 24.01.2015.

Сведений о приеме заявок на участие в Конкурсе 24.01.2015 (после 23.01.2015) Извещение не содержит.

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно пункту 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с пунктом «а» части 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства.

Вид разрешенного использования «для ведения дачного строительства» для земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов и имеющих категорию земель «земли населенных пунктов» предполагает возможность жилищного строительства и в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 и статьи 38.1 информация о торгах на право аренды таких земельных участков должна быть размещена на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

Извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) не размещалось.

Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 2 Правил, торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы. Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Форма торгов «конкурс с закрытой формой подачи заявок» Правилами не предусмотрена.

Проведение торгов в форме конкурса допускается Правилами только в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Собственником земельного участка (лицом, наделенным в силу закона правом распоряжения) является Администрация Люберецкого муниципального района Московской области.

В Извещении не установлено каких-либо условий использования земельного участка.

Требование о соблюдении законодательства Российской Федерации, в том числе: «использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, соблюдать требования технических регламентов, строительных норм и правил, с максимальным сохранением существующей экологической обстановки, не допуская захламления и засорения земельных участков и прилегающих к ним территорий» условием использования земельного участка не является.

Согласно Извещению, победителем Конкурса признается участник, предложивший наибольший размер арендной платы и лучшие условия освоения и использования земельного участка.

В соответствии с подпунктом «в» пункта 24 Правил, победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса.

Правилами не предусмотрена возможность устанавливать какие-либо иные критерии определения победителя кроме цены и согласия с условиями Конкурса (условиями (обязанностями) по использованию земельного участка).

Организатор торгов вместо того, чтобы в соответствии с пунктом 2 Правил определить условия (обязанности) использования земельного участка, фактически предложил участникам торгов сформировать их самостоятельно и в последующем оценить как один из критериев.

При этом установленные в Извещении критерии не являются исчислимыми и оцениваются исходя из субъективного восприятия того или иного предложения каждым из членов Конкурсной комиссии, что противоречит требованию подпункта «в» пункта 24 Правил.

Довод Заявителя обоснован.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Инжиниринговая компания «Инстроймаш» на действия Организатора торгов обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов по лотам № 1, 2, 4 и 5 и о внесении изменений в Извещение по лоту № 3.

Ведущий заседание –  
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

#### Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.