

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 1479эп**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 30.03.2015

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:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

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

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Общества с ограниченной ответственностью «ДАСИ» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение о проведении торгов размещено на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) за № 201114/0134309/02 (далее – Аукцион), в отсутствие представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**УСТАНОВИЛА:**

Порядок проведения Аукциона определен Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства РФ 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 – 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», Московским областным УФАС России 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. Организатор торгов неправомерно удерживает задаток, внесенный Заявителем для участия в Аукционе.

2. Извещением о проведении Аукциона неправомерно установлено требование об оплате победителем торгов комиссионных в размере 8% от продажной стоимости предмета Аукциона, а также расходов Организатора торгов по формированию земельного участка и оценке его рыночной стоимости. При этом суммы указанных расходов в численном выражении не указаны.

Согласно письменной позиции Организатора торгов:

1. Аукцион состоялся, Заявитель в нем не победил, задаток будет возвращен в ближайшее время.

2. Правомерность взимания Организатором торгов вознаграждения с победителя Аукциона подтверждается решениями судов по делам № А40-141301/13, А40-114328/13, № А40-141294/13.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. Доводу жалобы в полном объеме дана оценка в решении от 06.02.2015 по жалобе № 534эп.

2. Согласно тексту заявки, утвержденной Организатором торгов: «в случае победы на аукционе (получения права на заключения договора по итогам аукциона) обязуюсь оплатить Организатору вознаграждение и компенсировать его затраты, связанные с организацией проведения аукцион, в следующих размерах:

– комиссионные в размере 8% (Восемь процентов) от продажной стоимости предмета аукциона в течение 3 (трех) банковских дней от даты подписания протокола о результатах аукциона;

– работы, связанные с проведением работ по формированию участка, оценки и формированием отчета о рыночной стоимости Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в течение 3 (трех) банковских дней от даты подписания протокола о проведении аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации, предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности, самостоятельно формирует такой земельный участок в соответствии с требованиями земельного законодательства. Формирование является муниципальной нуждой и должно осуществляться в соответствии с

требованиями Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Статья 11 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» регулирует порядок предоставления исполнительными органами государственной власти Московской области земельных участков на торгах (конкурсах, аукционах), что прямо следует из ее названия.

Согласно части 5 статьи 11 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», организаторами торгов могут быть уполномоченный орган Московской области либо действующая на основании договора с ним специализированная организация, отобранная на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Московской области.

Организатор торгов осуществляет деятельность по организации и проведению торгов на основании договора с Администрацией Ногинского муниципального района Московской области.

Администрация Ногинского муниципального района Московской области не является уполномоченным органом Московской области, а Организатор торгов не действует от имени уполномоченного органа Московской области на основании заключенного договора. Организатор торгов также не является организацией, отобранной на конкурсной основе в порядке, установленном Правительством Московской области.

Ссылка Организатора торгов на нормы части 8 статьи 11 указанного закона Московской области не может быть принята как обоснованная.

Все денежные средства, полученные при проведении торгов, подлежат перечислению в бюджет муниципального образования, и не могут быть перечислены на иные счета хозяйствующих субъектов, в том числе в качестве оплаты услуг по организации и проведению таких торгов.

Правилами не предусмотрено взимание каких-либо платежей, сверх платы за право владения, пользования предметом торгов.

Кроме того, размер комиссионного вознаграждения не определен, не может быть однозначно исчислен в денежной форме на момент подачи заявки и ставится в зависимость от результата Аукциона.

Коммерческая привлекательность участия в Аукционе уменьшается пропорционально сумме затрат, которые понесет победитель Аукциона сверх приобретенного права аренды земельного участка.

Довод Организатора торгов о правомерности взимания вознаграждения на основании решений судов не может быть признан обоснованным, так как указанные решения судов не опровергают выводы антимонопольного органа о нарушении порядка организации и проведения торгов, а констатируют факты подачи жалоб ненадлежащими лицами, в силу чего жалобы не могли быть приняты к рассмотрению антимонопольным органом.

Довод Заявителя обоснован.

Итоги Аукциона подведены 22.12.2014.

Сведения о заключении договора по результатам Аукциона Организатором торгов не представлены.

Внесение изменений в Аукционную документацию после подведения итогов торгов невозможно.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов обоснованной.
2. Оснований для выдачи предписания не имеется.
3. Передать материалы, полученные в ходе рассмотрения настоящей жалобы, должностному лицу Московского областного УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) в действиях ООО «ДАСИ» и его должностных лиц признаков административного правонарушения, предусмотренного частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

А.А. Мантиков

#### 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