



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ  
СЛУЖБА  
(ФАС России)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая Кудринская, 11  
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993  
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24  
[delo@fas.gov.ru](mailto:delo@fas.gov.ru) <http://www.fas.gov.ru>

11.01.2016 № *МУ 149/16*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителю  
Московского УФАС России

Р.А. Петросяну

Московское УФАС  
Рег.номер: 802  
Зарегистрирован: 14.01.2016



О направлении заявления

Уважаемый Рачик Ашотович!

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба ООО «МАРКЕТ-ПРО» на действия организатора торгов – ОАО «Российский аукционный дом» при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Московской области (извещение № 131115/0530477/01 от 13.11.2015).

В соответствии с разъяснениями по вопросам применения статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), направленными письмом ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 руководителям территориальных органов ФАС России, территориальные органы ФАС России в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, рассматривают жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами



131446

государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и иными лицами.

На основании вышеизложенного ФАС России направляет жалобу ООО «МАРКЕТ-ПРО» в Московское УФАС России для рассмотрения.

О результатах рассмотрения жалобы просьба сообщить ООО «МАРКЕТ-ПРО» и в обязательном порядке ФАС России.

Приложение на 4 л. в 1 экз.



А.Ю. Цариковский

**Общество с ограниченной ответственностью «МАРКЕТ-ПРО»**

115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 8, этаж 1, пом. II, комната 9  
Тел.: 8(903) 180-62-58, e-mail: Market-pro14@mail.ru  
ИНН/КПП 7725838089/772501001 ОГРН 1147746897110

---

Исх. № 983 от «29» ДЕКАБРЯ 2015 года

ФАС России

Адрес: 125993, г. Москва,  
ул. Садовая-Кудринская, д. 11,  
Д-242, ГСП-3

ФАС России  
Рег номер 156370/15  
зарегистрирован 30.12.2015



4

**Жалоба на действия (бездействие) Организатора аукциона  
по аренде земельных участков, находящихся в собственности Московской  
области**

**Заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью «МАРКЕТ-ПРО»

ИНН/КПП 7725838089/772501001, ОГРН 1147746897110,

Юридический адрес: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 8, этаж 1, пом. II, комната 9,

Фактический адрес: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 8, этаж 1, пом. II, комната 9,

Тел.: 8(903) 180-62-58; Факса нет,

E-mail: Market-pro14@mail.ru

**Уполномоченный орган, принявший решение о проведении аукциона:** Министерство  
имущественных отношений Московской области;

Почтовый адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бул. Строителей, д. 1

Сайт: [www.mio.mosreg.ru](http://www.mio.mosreg.ru);

Адрес электронной почты: [mio@mosreg.ru](mailto:mio@mosreg.ru);

Телефон для справок: 8 (498) 602-15-554

Факс: 8 (498) 602-15-56

**Организатор аукциона - специализированная организация:** Открытое акционерное  
общество «Российский аукционный дом»;

Место нахождения: 109012, г. Москва, Хрустальный пер., д. 1;

Юридический адрес: 141400, Московская область, город Химки, ул. Энгельса, д.7/15, пом.31;

Тел.: 8 (495) 234-03-05, 8 (495) 234-04-00, 8 (985) 836-13-34;

E-mail: [golovanova@auction-house.ru](mailto:golovanova@auction-house.ru)

**Наименования аукциона:**

Аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по  
цене, с применением метода повышения начальной цены

1

**Официальный сайт**, на котором размещено извещение: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт) (изв. № 131115/0530477/01)

**Обжалуемые действия:** нарушение порядка организации и проведения торгов, нарушение порядка подачи заявок, нарушение прав и законных интересов

**Доводы жалобы:**

Между Министерством имущественных отношений Московской области и ОАО «Российский аукционный дом» (ОАО «РАД», Организатор аукциона) заключен договор №294 от 09.12.2013 на организацию и проведение имущественных торгов.

13.11.2015 на сайте Российской Федерации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (сайт торгов) ОАО «РАД» было размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной, не разграниченной собственности Московской области.

Организатором аукциона при организации и проведении данного аукциона допущены грубые нарушения, противоречащие Земельному кодексу Российской Федерации (Земельный кодекс) и Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Закон о защите конкуренции), а именно:

1. В Извещении в условиях проведения аукционов установлено, что победитель аукциона, иное лицо, с которым заключается договор аренды, **оплачивает Организатору аукциона (т.е. ОАО «РАД») вознаграждение в размере 4%** от итоговой цены аукциона, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты оформления результатов аукциона или признания аукциона несостоявшимся. При этом такое вознаграждение уплачивается за оказание Претенденту консультационных услуг по земельным участкам, по подготовке и оформлению документов и по порядку подготовки документов для участия в аукционе. Согласно абз.5 п.9 Извещения Оплата вознаграждения подлежит исполнению вне зависимости от факта заключения победителем договора аренды земельного участка.

Это противоречит Земельному кодексу РФ, так как порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлен в соответствии со ст.ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также со ст. 39.11-39.12 Земельного кодекса.

Согласно п.22 ст.39.12 Земельного кодекса не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым 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.**

Таким образом, Организатор аукциона в нарушение пункта 22 ст. 39.12 Земельного кодекса незаконно включил в условия проведения аукционов обязанность победителя аукциона, иного лица уплачивать ему вознаграждение. Ссылка Организатора аукциона на то, что такое вознаграждение допускается на основании договора, заключенного между Организатором аукциона и Министерством, недопустима, так как Организатор аукциона обязан проводить торги в соответствии с действующим законодательством.

Согласно позиции судов Российской Федерации, обязательное условие об оплате услуг специализированной организации победителем торгов может повлиять на конкурентную составляющую при проведении торгов, поскольку стоимость услуг специализированной организации поставлена в зависимость от размера передаваемого в собственность или в

аренду земельного участка. Участвуя в торгах и повышая «шаг аукциона» участник торгов увеличивает не только размер стоимости передаваемого в собственность или в аренду земельного участка, но и свои расходы по оплате услуг специализированной организации в случае победы на торгах, что может привести к устранению между участниками торгов состязательного процесса по предложению ими наиболее высокой цены.

Более того, при рассмотрении жалоб потенциальных участников на действия (бездействие) ОАО «РАД» при проведении аналогичных аукционов в части установления требования об уплате им вознаграждения за счет победителей торгов антимонопольные органы признают такие жалобы обоснованными, а в действиях ОАО «РАД» - нарушения п. 22 ст. 39.12 Земельного кодекса.

2. В Извещении на стр.1 указана форма аукциона – **«открытый аукцион по составу участников» и «открытый по форме подачи предложений по цене».**

В Разделе 2 Извещения сведения о предмете аукционов Лот №№ 1-8, 12-14, 18-21, 24-35, 56, 59, 68-70, 73-78, 80-88, 90-92, 98-109 – вид разрешенного использования указан **«для дачного строительства».** Согласно п.9 ст. 39.11 Земельного кодекса аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, перечисленных в **п.10 ст.39.11 Земельного кодекса**, в котором указано, что участниками аукциона на право заключения договора аренды для ведения дачного хозяйства **могут являться только юридические лица.**

Согласно **Протоколам о результатах аукциона** на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Московской области, по лотам №№ 1-8, 12-14, 18-21, 24-35, 56, 59, 68-70, 73-78, 80-88, 90-92, 98-109 от 25.12.2015 **единственными участниками (победителями) являются физические лица**, что является нарушением п.10 ст. 39.11 Земельного кодекса.

3. На официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов, в описании в Извещении указан вид разрешенного использования - **малозэтажная жилая застройка** (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Однако в соответствии со ст. 78 Земельного кодекса земли сельскохозяйственного назначения не могут использоваться для целей малозэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов).

4. В Извещении по лотам №№ 1-8, 12-14, 18-21, 24-35, 56, 59, 68-70, 73-78, 80-88, 90-92, 98-109 **срок аренды указан 10 лет.**

Однако согласно п.8 ст.39.8 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **заключается на срок от трех до пяти лет** в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для ведения дачного хозяйства.

Согласно ч.2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, тем самым права и законные интересы нашей организации были нарушены.

На основании изложенного, принимая во внимание, что договоры по итогам аукциона еще не заключены, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

**ПРОШУ:**

1. Выдать Организатору аукциона предписание об устранении выявленных нарушений путем аннулирования торгов.

2. Обязать Организатора торгов и Министерство имущественных отношений Московской области обеспечить внесение изменений в свои Извещения в части исключения пункта о возмещении вознаграждения и приложения в составе заявки соглашения о выплате вознаграждения и о проведении торгов по аренде земельных участков для дачного строительства в соответствии с п.10 ст. 39.11 Земельного кодекса (только для юридических лиц).

Генеральный директор



А.С. Макаров