

**РЕШЕНИЕ**  
**по жалобе № 27613**  
**на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Дата рассмотрения жалобы по существу 19.08.2019

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:

Коссова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Матаев Д.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Ла-У Е.А. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (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 № 190619/6987935/01 (далее – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Заявителя – <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.07.2019 № 30-09-01/73; от Администрации Одинцовского городского округа (далее – Арендодатель) – <...>, по доверенности от 29.07.2019 № 3, <...>, по доверенности от 19.08.2019 № 64, 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 статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 установил избыточные требования по

внесению задатка, на 700% превышающие размер обеспечения обязательства (т.е. установленную начальную стоимость права аренды).

2. В Аукционной документации Организатором торгов не указаны все существующие ограничения (обременения) выставленного на Аукцион земельного участка (далее – Земельный участок). Площадь всего Земельного участка находится под асфальтовым покрытием, и без его демонтажа к использованию не пригодна.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации не устанавливает нижнюю и верхнюю границы размера задатка, Арендодатель самостоятельно устанавливает размер и порядок внесения задатка.

2. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного участка каких-либо ограничений права (обременений) не установлено.

Относительно доводов жалобы Комиссия установила следующее.

1. В соответствии с частью 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

На основании пункта 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона, которое в том числе должно включать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Комиссией осмотрено извещение о проведении Аукциона № 190619/6987935/01, размещенное на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Извещение).

Размер задатка для участия в Аукционе составляет: «7 584 708,30 руб. (Семь миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот восемь руб. 30 коп.), НДС не облагается».

Согласно Извещению о проведении Аукциона начальная цена предмета Аукциона: «1 079 104,51. (Один миллион семьдесят девять тысяч сто четыре руб. 51 коп.), НДС не облагается» устанавливается в размере ежегодной арендной платы.

В соответствии с пунктом 2.5 Извещения установленный срок аренды составляет девять лет. Следовательно, размер задатка не превышает размер ежегодной арендной платы, уплачиваемой победителем Аукциона за весь срок действия договора аренды Земельного участка (не менее 9 711 940, 59 руб.).

Заявитель на норму закона, обязывающую Организатора торгов или Арендодателя устанавливать размер задатка, отличный от указанного в

Извещении, не сослался.

Комиссией нарушений порядка организации и проведения торгов не установлено.

Довод Заявителя не обоснован.

2. В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним» государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, а в отношении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия – безвозмездное пользование (ссуда). Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Комиссией осмотрена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 11.06.2019 № 99/2019/266106556, согласно которой обременения в отношении Земельного участка отсутствуют.

Организатор торгов наличие каких-либо обременений в отношении Земельного участка отрицает.

Дополнительно Комиссией установлено, что согласно пункту 3.2 раздела 3 Извещения Организатором торгов был обеспечен осмотр Земельного участка для лиц, желающих произвести осмотр в порядке, установленном указанным пунктом Извещения.

Довод Заявителя не обоснован.

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

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

Ю.С. Коссова

Д.А. Матаев

Е.А. Ла-У

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.