



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Калужской области**

пл. Старый Торг, 5, г. Калуга, 248000  
тел. (4842) 57-65-92, факс (4842) 57-65-92  
e-mail: to40@fas.gov.ru

09.01.2013 № 1/02

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Администрация муниципального  
района «Жуковский район»  
ул. Гурьянова, д. 31, г. Жуков,  
Калужская область, 249191

**РЕШЕНИЕ**

г. Калуга

«09» января 2013 года

Резолютивная часть решения оглашена «28» декабря 2012 года.  
В полном объеме решение изготовлено «09» января 2013 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе: заместителя руководителя Калужского УФАС России \_\_\_\_\_, начальника отдела контроля органов власти Калужского УФАС России \_\_\_\_\_, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торговли и недобросовестной конкуренции Калужского УФАС России \_\_\_\_\_, в присутствии \_\_\_\_\_ (паспорт, далее – Заявитель), в отсутствие представителей Администрации муниципального района «Жуковский район» (представлены письменные пояснения от 28.12.2012 № 04-10/3015; от 28.12.2012 № 04-10/3016),

**УСТАНОВИЛА:**

19.12.2012 в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба на действия организатора торгов - Администрации муниципального района «Жуковский район» (далее – организатор торгов, Администрация).

Из поступившей жалобы следовало, что 19.11.2012г. Администрацией муниципального района «Жуковский район» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении открытого аукциона (лоты №№ 1-6) по продаже следующих земельных участков (извещение о проведении торгов № 191112/0008570/01):

- 1) земельного участка с кадастровым номером 40:07:050101:164 площадью 400 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, д.Акатово;
- 2) земельного участка с кадастровым номером 40:07:200302:174 площадью 600 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, д.Заворово,



3) земельного участка с кадастровым номером 40:07:200302:175 площадью 800 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, д. Заворово;

4) земельного участка с кадастровым номером 40:031901:598 площадью 600 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, д.Орехово;

5) земельного участка с кадастровым номером 40:07:031901:599 площадью 613 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, д.Орехово;

6) земельного участка с кадастровым номером 40:07:031901:600 площадью 621 кв.м., расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, д.Орехово.

По мнению Заявителя, Администрацией муниципального района «Жуковский район» при проведении указанного аукциона (лоты №№ 1-6; извещение о проведении торгов № 191112/0008570/01) допущены нарушения действующего законодательства.

Заявителем обжалуются следующие действия организатора торгов – Администрации муниципального района «Жуковский район»:

- отсутствие в извещении о проведении аукциона по указанным лотам сведений о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (нарушение требований подпункта 10 пункта 4 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации);

- установление ограничения времени подачи заявок на участие в аукционе с 10-00 до 13-00 по рабочим дням, а также отсутствия возможности направления заявки посредством почтового отправления (курьерской доставкой, иным способом), что, по мнению заявителя, создает необоснованные препятствия для подачи заявки на участие в аукционе;

- установление условия об утрате единственным участником аукциона внесенного на счет организатора торгов задатка в случае отказа данного единственного участника аукциона от подписания договора купли-продажи (пункт 3 заявки на участие в аукционе), что не соответствует, по мнению Заявителя, требованиям пункта 25 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 448 Гражданского кодекса.

Согласно письменным пояснениям, представленным Администрацией муниципального района «Жуковский район» (от 28.12.2012 № 04-10/3015; от 28.12.2012 № 04-10/3016), Администрация не согласна с доводами жалобы. По мнению Администрации, утверждение о том, что в информационном сообщении о проведении аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение является ложной.

Из представленных пояснений Администрации также следует, что форма и сроки подачи заявок на участие в аукционе установлены организатором торгов в соответствии с пунктом 8 статьи 38.1 Земельного кодекса, какие-либо требования закона нарушены не были.

Установленное время с 10.00 до 13.00 по рабочим дням в течение нескольких недель, по мнению Администрации, позволяет всем желающим подать заявки, в том числе и .., который живет в г.Жукове и регулярно участвует в торгах.

Подача заявок лично или через представителя предусмотрена в связи с тем, что заявка на участие в аукционе, отправленная посредством почтовой связи не будет получена организатором в установленный срок приема заявок, соответственно не будет указана в протоколе приема заявок. Лицо, отправившее почтой заявку в последний день приема, будет считаться, по мнению Администрации, исполнившим свои обязательства надлежащим образом. Поскольку заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок, права заявителя, отправившего заявку почтой, могут быть нарушены.

Условие о невозврате задатка лицу, получившему право на заключение договора, но отказавшемуся заключать договор относится к порядку внесения и возврата задатка,

установление которого организатором торгов предусмотрено пунктом 8 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808. Указанное условие, по мнению Администрации, обеспечивает не участие в аукционах лиц, в намерение которых приобретение земельного участка не входит, преследующих иные цели (например, получение от граждан, действительно желающих приобрести земельный участок, вознаграждение за свое участие в торгах).

Также из представленных пояснений следует, что какие-либо вопросы разъяснения порядка проведения аукциона и подачи документации от граждан в адрес Администрации не поступало.

Рассмотрев материалы дела, заслушав Заявителя, оценив письменные пояснения Администрации муниципального района «Жуковский район», изучив материалы жалобы, Комиссия приходит к следующему.

1. Решением Районного Собрания муниципального образования «Жуковский район» от 01.03.2012 № 12 утверждено Положение об особенностях управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования «Жуковский район» в новой редакции.

В соответствии с пунктом 1.3 указанного Положения от имени муниципального образования «Жуковский район» все права управления и распоряжения участками осуществляет Администрация муниципального района «Жуковский район», в том числе выступает арендодателем и продавцом участков, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» осуществляет действия, связанные с проведением государственного кадастрового учета участков и получением сведений государственного кадастра недвижимости об участках.

Постановлениями Администрации муниципального района «Жуковский район» от 23.10.2012 г. № 1453; от 24.10.2012 № 1476; от 24.10.2012 № 1475; от 11.10.2012 № 1396, от 11.10.2012 № 1394; от 11.10.2012 № 1395 приняты решения о продаже через аукцион земельных участков из земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства.

19.11.2012 Администрацией муниципального района «Жуковский район» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельных участков из земель населенных пунктов (лоты №№ 1-6; извещение о проведении торгов № 191112/0008570/01)

В соответствии с указанным извещением, в качестве даты и время начала приема заявок указано: 23.11.2012 10:00.

В качестве даты и время окончания приема заявок указано: 19.12.2012 13:00.

Указан следующий порядок приема заявок и прилагаемых к ним документов, адрес места приема заявок: заявки на участие в аукционе подаются лично (либо представителем по доверенности) с 23 ноября 2012 г. по 19 декабря 2012 г. включительно с 10.00 до 13.00 часов по адресу: г. Жуков, ул. Гурьянова, д.31, к.24.Перечень документов: заявка на участие в аукционе, документ, подтверждающий внесение задатка, копия паспорта

Установлены следующие требования к содержанию и форме заявок: заявки на участие в аукционе подается лично от претендента либо его представителя по доверенности.

В качестве даты и время определения участников указано: 20.12.2012 12:00.

В качестве даты и время проведения аукциона указано: 25.12.2012 09:00.

В качестве срока подведения итогов указано: 25.12.2012.

Согласно пункту 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение

договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением установленных случаев.

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

Пунктом 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации установлен, что 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 указанного Кодекса.

Из содержания пункта 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Таким образом, пунктом 2 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлена обязанность по предварительной реализации определенных мер, включая постановку земельного участка на кадастровый учет, определение разрешенного использования земельного участка под жилищное строительство, определения технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и размера платы за подключение.

Согласно пункту 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения, среди прочего, о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Таким образом, исходя из содержания пункта 2 и подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства» должно содержать, среди прочего, сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (ред. от 16.04.2012) утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее — Правила), утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (ред. от 16.04.2012) регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Пунктом 5 Правил предусмотрено, что орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

При этом, согласно пункту 7 Правил, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в которую должен быть направлен запрос о получении технических условий, определяется органом местного самоуправления на основании схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства в области тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения федерального, регионального и местного значения, а также с учетом инвестиционных программ указанной организации, утверждаемых представительным органом местного самоуправления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а для сетей газоснабжения - на основании программ газификации, утверждаемых уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

При этом, технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий, но не менее 2 лет с даты их выдачи (пункт 10 Правил), а информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен)(пункт 11 Правил).

Из содержания пункта 9 Правил следует, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих

дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

При этом, пунктом 9 Правил установлено, что выдача технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется без взимания платы.

Статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; иные показатели.

Комиссией Калужского УФАС России установлено, что в извещении о проведении аукциона по продаже земельных участков в отношении земельных участков, являющихся предметом аукциона (лоты №№ 1-6) указаны следующие сведения:

1. параметры разрешенного строительства объекта: размещение жилого дома, высотой до конька скатной кровли не более 15 м.
2. технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения:

- водопроводные сети в д. Акатово, д. Заверово и д. Орехово - отсутствуют, информация о плате за подключения по телефону: 8 (48432) 52111;

- имеются газопроводные сети в д. Акатово; в д. Заверово и д. Орехово - отсутствуют, технические условия выдаются после строительства на участке каких-либо объектов, информация о плате за подключения по телефону: 8 (48432) 53304;

- имеются электрические сети в д. Акатово, д. Заверово и д. Орехово, информация о плате за подключения по телефонам: 8 (48439) 91330 и 8 (48439) 91396.

Изучив извещение о проведении аукциона (лоты №№ 1-6; извещение о проведении торгов № 191112/0008570/01), с учетом содержания Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (ред. от 16.04.2012), требований пункта 2 и подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, доводов жалобы

, Комиссия приходит к выводу, что в нарушение указанных правовых норм, извещение о проведении указанного аукциона не содержит информации о конкретных технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение.

В части указания параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в извещении содержатся только один из возможных параметров.

Также Комиссия отмечает, что указание в извещении о проведении аукциона, что информация о плате за подключение может быть получена по телефонам не гарантирует предоставление такой информации, ее точность. Вместе с тем, в соответствии с пунктом 2

и подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства» должно содержать сведения об информации о плате за подключение.

Таким образом, Комиссия не может согласиться с доводами Администрации о том, что утверждение о том, что в информационном сообщении о проведении аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение является не соответствующим действительности.

2. В части доводов жалобы об установлении организатором торгов – Администрацией муниципального района «Жуковский район» ограничения времени подачи заявок на участие в аукционе с 10-00 до 13-00 по рабочим дням, а также отсутствия возможности направления заявки посредством почтового отправления (курьерской доставкой, иным способом), что, по мнению заявителя, создает необоснованные препятствия для подачи заявки на участие в аукционе, Комиссия приходит к следующему.

Согласно извещению о проведении аукциона (лоты №№ 1-6; извещение о проведении торгов № 191112/0008570/01) заявки на участие в аукционе подаются лично (либо представителем по доверенности) с 23.11.2012г. по 19.12.2012г. включительно с 10.00 до 13.00 часов по адресу: г. Жуков, ул. Гурьянова, д.31, к.24.

В соответствии с пунктом 3 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

В извещении о проведении указанного аукциона указано, что заявки подаются лично заявителем (либо представителем по доверенности), возможность направления заявки посредством почтового отправления либо курьерской доставкой, а также иными способами не предусмотрена, таким образом организатором торгов установлено ограничение по порядку подачи заявки на участие в аукционе.

Ограничение времени подачи заявок с 10-00 до 13-00 при отсутствии возможности направления заявки посредством почтового отправления либо курьерской доставкой (иными способами) создает необоснованные препятствия для неограниченного круга лиц – потенциальных участников аукциона, не проживающих на территории г.Жуков.

Учитывая указанные обстоятельства, а также то, что извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи, Комиссия приходит к выводу о необоснованном ограничении Администрацией муниципального района «Жуковский район» времени подачи заявок на участие в аукционе.

Кроме того, пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень оснований для не допуска заявителя к участию в аукционе. Так, заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;

4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

Пунктом 18 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 оснований, не допускается.

Комиссия Калужского УФАС также считает необходимым указать, что установленное ограничение времени подачи заявки с 10-00 до 13-00 по рабочим дням с учетом того, что извещением о проведении указанного аукциона не предусмотрена возможность направления заявки посредством почтового отправления либо курьерской доставкой (иными способами) создает правовую неопределенность, поскольку в случае направления кем-либо из лиц, желающих принять участие в аукционе, заявки иным способом (почтовым отправлением, курьерской доставкой и тп.) не допуск к участию в аукционе по указанному основанию не предусмотрен пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и противоречил бы пункту 18 указанной статьи. В то же время принятие заявки лица, желающего участвовать в аукционе, направленной иным способом (почтовым отправлением, курьерской доставкой и тп.), противоречило бы порядку подачи заявок, установленному организатором торгов – лично (либо через представителя по доверенности) в установленное время.

Доводы Администрации о том, что лицо, отправившее почтой заявку в последний день приема, будет считаться исполнившим свои обязательства надлежащим образом не могут быть признаны обоснованными, поскольку пунктом 16 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю. Таким образом, обязанность организатора торгов по приему заявок на участие в аукционе связана с моментом поступления заявки в адрес организатора аукциона, а не с датой направления заявки заявителем.

3. В части доводов Заявителя об установлении Администрацией условия об утрате единственным участником аукциона внесенного на счет организатора торгов задатка в случае отказа данного единственного участника аукциона от подписания договора купли-продажи (пункт 3 заявки на участие в аукционе), Комиссия приходит к следующему.

Исходя из содержания формы заявки на участие в аукционе, заявитель, подавая заявку на участие в аукционе, соглашается с тем, что в случае отказа от подписания договора купли-продажи (как победителем или как единственным участником аукциона) внесенный задаток не возвращается.

Пунктом 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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 указанного Кодекса.

Подпунктом 8 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что порядок внесения задатка участником аукциона и порядок его возврата устанавливается организатором торгов.

Согласно статье 380 Гражданского кодекса Российской Федерации задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.



Из содержания пункта 27 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 указанной статьи (в аукционе участвовали менее двух участников), единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

Из содержания указанных пунктов статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что заключение договора купли-продажи выставленного на аукцион земельного участка является правом единственного участника, а не его обязанностью.

В силу пункта 25 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Пунктом 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

Единственный участник имеет право не заключать договор, а организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, в том числе и единственному участнику.

Таким образом, в случае, когда аукцион признается не состоявшимся по причине участия в нем менее двух участников, организатор аукциона в силу части 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пункта 25 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации обязан возвратить внесенный на его счет задаток, в том числе и единственному участнику такого аукциона.

Администрация, являясь организатором аукциона, устанавливая требования к порядку внесения и возврата задатка, вместе с тем не вправе устанавливать иные основания не возврата задатка, не предусмотренные законодательством.

4. В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

При вынесении решения Комиссией также учитываются следующие обстоятельства.

Указанный аукцион по лотам № 1, № 2 и № 6 признан несостоявшимся, так как на указанные лоты поступило по одной заявке. На участие в аукционе по лоту № 3 поступило две заявки, по лоту № 4 поступило 3 заявки (один заявитель не допущен), по лоту № 5 поступило 3 заявки (один заявитель не допущен).

Таким образом, действия Администрации не привели к невозможности подачи заявок на участие в указанном аукционе.

Исходя из содержания жалобы [ ], обстоятельства, изложенные в жалобе, нарушили его права как потенциального участника аукциона, в виду чего само участие в аукционе стало невозможным.

Вместе с тем, [ ] за разъяснениями по вопросам, связанным с проведением указанного аукциона в адрес Администрации не обращался, доказательств обратного при рассмотрении дела не представлено.

Кроме того, извещение о проведении оспариваемого аукциона (лоты №№ 1-6; извещение о проведении торгов № 191112/0008570/01) было размещено Администрацией

муниципального района «Жуковский район» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru 19.11.2012г. Жалоба . . . поступила в адрес Калужского УФАС России 19.12.2012г., то есть в день окончания срока подачи заявок на участие в указанном аукционе, что по мнению Комиссии, свидетельствует об иных мотивах обжалования действий Администрации, нежели восстановления его прав как потенциального участника указанного аукциона.

Доказательств, что . . . или какое-либо иное лицо (кроме подавших заявки на участие) намеревались принять участие в аукционе в материалы жалобы не представлено.

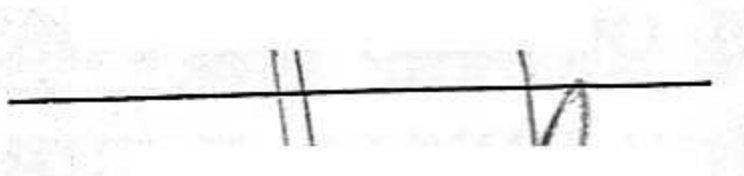
В связи с указанным, Комиссия считает требования . . . об отмене протоколов, составленных в ходе проведения указанного аукциона либо об аннулировании торгов не подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, с учетом совокупности установленных обстоятельств, по результатам рассмотрения жалобы . . . , руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

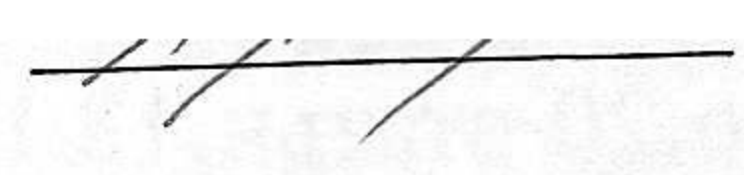
1. Признать жалобу . . . обоснованной.
2. Предписание организатору аукциона - Администрации муниципального района «Жуковский район» по результатам рассмотрения жалобы не выдавать.

Председатель Комиссии



Члены Комиссии:





Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.