

В Московское областное УФАС России
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д.44
Телефон/факс: 8(499)500-15-30 Факс: 8(499)500-15-28
E-mail: to50@fas.gov.ru

Заявитель жалобы:

Общество с ограниченной ответственностью «Капитал»
390035, г. Рязань, ул. Островского, д. 21, корп. 2
Тел: (912)22-60-40
Факс: (912)22-60-40
Адрес электронной почты: agro@nlink.ru

Организатор аукциона:

Комитет по управлению имуществом городского округа Железнодорожный
Московской области (Московская область, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 146,
каб. 2).

Иные контактные данные не указаны в аукционной документации
Телефон/факс с официального сайта <http://www.zheldor-city.ru> (495) 522-57-12

Официальный сайт, на котором размещено извещение о проведении

аукциона: www.zheldor-city.ru
Дата размещения: 22.02.2012 г.

Место, дата и время проведения аукциона:

Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пролетарская, д. 27, зал заседаний 26
марта 2012 года в 14 час. 00 мин.

Окончание подачи заявок: 18 час. 00 мин. 20 марта 2012

Предмет аукциона:

право на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером
50:50:0020303:47 площадью 38400 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования – строительство многоэтажных жилых домов,
находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Московская
область, г. Железнодорожный, ул. Речная, для комплексного освоения в целях
многоэтажного жилищного строительства.

Жалоба на действия организатора торгов

ООО «Капитал» намерено принять участие в вышеуказанном аукционе. Однако
считает, что в аукционной документации имеется ряд несоответствий действующему
законодательству.

1. В соответствии с п. 2 части 3 ст. 38.2. Земельного кодекса РФ в извещении о
проведении аукциона указывается цена выкупа земельных участков, указанных в п. 5 ст.
30.2. Земельного кодекса, предназначенных для жилищного и иного строительства в
расчете на единицу площади.

В извещении о проведении аукциона цена выкупа не указана. На 1-й странице
извещения указано, что цена выкупа земельного участка определяется после утверждения
в установленном порядке документации по планировке территории, строительства
объектов инженерной инфраструктуры и государственного кадастрового учета земельных
участков в размере, установленном законодательством РФ и Московской области на день
принятия Администрацией городского округа распорядительного акта о выкупе
земельного участка.

Таким образом, до момента строительства объектов инженерной инфраструктуры цена не будет определена и земельные участки невозможно будет выкупить.

Между тем, ч. 5 ст. 30.2. предусматривает исключительное право арендатора приобрести земельные участки в собственность или в аренду после утверждения документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков и не ставит в зависимость срок реализации права на выкуп земельных участков от выполнения обязательств по строительству объектов инженерной инфраструктуры.

В нашем же случае получается, что до строительства объектов инженерной инфраструктуры цена выкупа не будет определена, и участки выкупить будет невозможно.

Кроме того, считаем, что цена выкупа все же должна быть указана в извещении о проведении аукциона как того требует п. 2 части 3 ст. 38.2. Земельного кодекса РФ и, соответственно, в договоре аренды.

2. В соответствии с частью 4 ст. 30.2. Земельного кодекса, арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, предусмотренное п. 9 ст. 22 Кодекса, независимо от срока договора аренды земельного участка. То есть, арендатор имеет право передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Проект договора аренды в составе извещения о проведении аукциона существенно ограничивает права арендатора, устанавливая необходимость согласия арендодателя на передачу прав и обязанностей арендатора третьему лицу (п. 4.3.2. проекта договора аренды).

3. Согласно части 4 ст. 38.2. Земельного кодекса РФ, дополнительно к указанным в подпунктах 6-8 пункта 3 статьи требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ и оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных статьей.

Проект договора аренды в составе извещения о проведении аукциона в нарушение ч. 4 ст. 38.2. ЗК РФ, устанавливает дополнительные требования, влекущие дополнительные расходы для победителя аукциона:

- п. 4.4.9. обязывает регулярно производить уборку земель общего пользования, прилегающих к границам арендуемого земельного участка;
- п. 4.4.17. обязывает в срок до 06.04.2012 г. возместить затраты на подготовку земельного участка к аукциону по договору о сотрудничестве в сумме 933 905,80 рублей.

Таким образом, организатор торгов нарушил порядок организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, предусмотренный ст. 38.2. Земельного кодекса РФ, установив требования, не предусмотренные действующим законодательством.

Установленные в информации об аукционе требования ущемляют права и законные интересы потенциальных участников аукциона: препятствуют реализации права на выкуп земельных участков при победе на аукционе; возлагают дополнительные финансовые обременения, не предусмотренные законодательством.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 38.2. Земельного кодекса РФ, ст. 18.1 ФЗ от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (в ред. от 06.12.2011 г.), ООО «Капитал» просит:

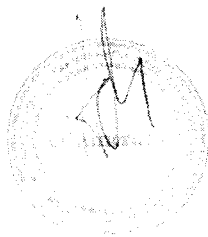
Обязать организатора торгов - Комитет по управлению имуществом городского округа Железнодорожный Московской области, привести документацию об аукционе в соответствие с законодательством, исключив из документации обжалуемые положения.

Руководствуясь частью 18 ст. 18.1. ФЗ от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» приостановить торги в форме аукциона на заключение договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:50:0020303:47 площадью 38400 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - строительство многоквартирных жилых домов, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Речная, для комплексного освоения в целях многоквартирного жилищного строительства.

Приложение:

1. Копия свидетельства о регистрации ООО «Капитал».
2. Копия решения об избрании директора ООО «Капитал».

Директор ООО «Капитал»



А.Н. Абрамов