



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
по Московской области

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел./факс (499) 500-15-36
e-mail: to50@fas.gov.ru

17.07.2012 № 04/СЕ/6086

На № _____ от _____

Администрация городского
образования «городской округ
Звенигород»

ул. Ленина, д. 28, г. Звенигород,
Московская обл., 107113

ООО «ИнвестНефтьРесурс»

ул. 3-я Рыбинская, д. 26, корп. 5, г.
Москва, 107113

Решение по жалобе на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров

17.07.2012

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

ведущего заседания Комиссии заместителя председателя Комиссии:

С.Е. Муравьева – заместителя руководителя Управления;

членов Комиссии:

Е.А. Чернышенко – заместителя руководителя-начальника отдела контроля органов власти Управления,

К.В. Иванюженко – заместителя начальника отдела контроля органов власти Управления,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба ООО «ИнвестНефтьРесурс» (адрес местонахождения: ул. 3-я Рыбинская, д. 26, корп. 5, г. Москва) (далее по тексту – Заявитель) на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации городского образования «городской округ Звенигород» (адрес местонахождения: ул. Ленина, д. 28, г. Звенигород, Московская обл.) (далее –

№ 028325

Организатор торгов) при организации и проведении торгов (вх. от 09.07.2012 № 6606) (далее – Жалоба).

Торги – аукцион по продаже права заключения договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, со сроком аренды 49 лет, лот № 1 – земельный участок площадью 175000 кв. м, кадастровый номер 50:49:0020102:239; лот № 2 – земельный участок площадью 38000 кв. м, кадастровый номер 50:49:0010109:18 (извещение № 280512/0060123/01 размещено на сайте torgi.gov.ru) (далее – Аукцион)

Обжалуемые действия (бездействие):

- нарушение сроков опубликования информационного сообщения о проведении Аукциона;
- установление требования об обязательном заключении договора о задатке для участия в Аукционе;
- сокращение времени приёма заявок на участие в Аукционе;
- должным образом не указан максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- отсутствие в информационном сообщении о проведении Аукциона сведений о способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объёма;
- необоснованный отказ в допуске Заявителя к участию в Аукционе.

Управлением, в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направлено Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу

На рассмотрении жалобы присутствовали:

- представители Заявителя – Королев С.В. (доверенность от 13.06.2012 № б/н), Бибик И.А. (доверенность от 13.06.2012 № б/н).
- представитель Организатора торгов – Телешун К.В. (доверенность от 16.07.2012 № б/н).

На заседании Комиссии представитель Заявителя изложил позицию по существу рассматриваемого дела.

Пояснил, что с учётом вносимых в извещение о проведении Аукциона изменений, срок, установленный пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, не был соблюден.

В связи с внесением изменений в первоначально опубликованное извещение о проведении Аукциона, сократился срок приёма заявок, что нарушает принцип максимальной эффективности при распоряжении землёй, установленный статьёй 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Требование об обязательном заключении договора о задатке, по мнению Заявителя, вытекает из наличия приложения № 5 к извещению о проведении Аукциона – «Проект договора о задатке».

По мнению Заявителя, при указании максимального срока подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях

жилищного строительства должно быть указано конкретное число, а не месяц 2012 года. В подтверждение сослался на статью 190 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В извещении о проведении Аукциона отсутствует информация о способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объёме, предусмотренная подпунктом 5 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

По мнению Заявителя, отказ ООО «ИнвестНефтьРесурс» в допуске к участию в Аукционе в связи с непредставлением документов, предусмотренных пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе, не основан на законе. По мнению Заявителя, пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень оснований для отказа в допуске к участию в аукционе. Основания, указанные Организатором торгов, указанным пунктом не предусмотрены.

После ознакомления с материалами, представленными Организатором торгов, Заявитель дополнил позицию, изложенную в жалобе, а именно:

– согласно платёжному поручению ООО «Савак», общество подготовило и представило платёжное поручение в кредитную организацию 21.06.2012 г., ООО «ЦентрНедвижимость» подготовило платёжное поручение 21.06.2012 г., а представило его в кредитную организацию 22.06.2012 г. Таким образом, по мнению Заявителя, не могло быть соблюдено условие поступления задатка Организатору торгов, установленное подпунктом 2 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

– предложения по планировке, межеванию и застройке территории, представленные в составе заявок ООО «Савак» и ООО «ЦентрНедвижимость», не соответствуют требованию пункта 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии пояснил, что договоры по итогам Аукциона заключены 10.06.2012 г., до получения предусмотренного частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» уведомления о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и по истечении 10 дней, предусмотренных пунктом 30 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представитель Организатора торгов по доводам Заявителя пояснил следующее:

– в извещении о проведении Аукциона вносились исправления технической ошибки, срок, установленный пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, не уменьшался;

– заключение договора о задатке не было обязательным требованием для участия в Аукционе, что подтверждается отклонением заявки ООО «ИнвестНефтьРесурс» по иным основаниям, нежели непредставление договора о задатке;

– срок приёма заявок соответствовал нормам Земельного кодексу Российской Федерации;

– максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства указан должным образом;

– с доводом об отсутствии в информационном извещении о проведении Аукциона сведений о способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объёме, согласился;

– отказ Заявителю в допуске к участию в Аукционе основан на нормах пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

– представил выписки из лицевого счёта администрации городского округа Звенигород Московской области для учёта операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств № 05483004560;

– по мнению представителя Организатора торгов, предложения по планировке, межеванию и застройке территории, представленные в составе заявок ООО «Савак» и ООО «ЦентрНедвижимость», соответствовали требованиям закона.

Относительно доводов жалобы Заявителя Комиссией Управления установлено следующее.

Порядок проведения Аукциона регламентирован статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к проведению торгов установлены статьёй 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Срок, в течение которого заявители были вправе подать заявки, составлял с 29.05.2012 г. по 22.06.2012 г. и был отражён в обоих извещениях о проведении Аукциона.

Извещение о проведении Аукциона было опубликовано на сайте torgi.gov.ru 28.05.2012 г. Проведение Аукциона назначено на 28.06.2012 г. 30.05.2012 г. было опубликовано извещение о проведении Аукциона, содержащее исправление технической ошибки, а именно: в графе «Место, дата и время проведения аукциона» вместо 11 мая 2012 года было указано 28 июня 2012 года.

Исправление технической ошибки, направленное на информирование потенциальных участников Аукциона о точном времени и месте подведения итогов Аукциона, без изменения существенных условий проведения Аукциона

и характеристик объекта Аукциона, не может быть расценено как опубликование нового извещения и не приводит к сокращению сроков приёма заявок. Срок, установленный пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, соблюден.

Сведений, подтверждающих обязательное заключение договора о задатке с Организатором торгов, Заявителем не представлено, документально довод не подтвержден. В извещении о проведении Аукциона присутствуют необходимые реквизиты счетов. Перечисление задатка без заключения договора о задатке была возможно, что подтверждается заявкой ООО «ИнвестНефтьРесурс».

В информационном сообщении о проведении Аукциона отсутствует требование о заключении договора о задатке, либо ссылка на приложения к информационному извещению, в которых может содержаться такое требование. В перечне документов, обязательных для представления в составе заявки на участие в Аукционе, договор о задатке отсутствует.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Указание в качестве максимального срока подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства указан должным образом «август 2012 года» соответствует требованиям закона.

В извещении о проведении Аукциона отсутствовали предусмотренные подпунктом 5 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации сведения о способах обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем.

В пункте 2 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что порядок проведения аукциона предусмотрен статьей 38.1 с учетом положений статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 указанного кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень документов, необходимых для представления для участия в аукционе.

Пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусматриваются основания, по которым заявитель не допускается к участию в аукционе.

Подпункт 1 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает право организатора не допускать к участию в

аукционе заявителя в случае непредставления необходимых для участия документов, а статья 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, определяющая особенности 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, содержит специальные нормы применительно к рассматриваемому случаю.

Пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено требование о необходимости представления заявителем для участия в аукционе помимо документов, перечисленных в пункте 12 статьи 38.1 указанного кодекса, также документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Проведение Аукциона в соответствии с требованиями статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации с учётом особенностей, установленных статьёй 38.2 указанного кодекса, подразумевает обязанность представления перечисленных документов для участия в Аукционе. Их отсутствие в соответствии с нормами пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации является основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Таким образом, отклонение заявки ООО «ИнвестНефтьРесурс» основано на законе.

Комиссией установлено, что на момент рассмотрения заявок на участие в Аукционе (согласно выписке из лицевого счёта администрации городского округа Звенигород Московской области для учёта операций со средствами, поступающими во временное распоряжение получателя бюджетных средств № 05483004560), задаток ООО «ЦентрНедвижимости» был перечислен и поступил на расчётный счёт, указанный в извещении о проведении Аукциона, 22.06.2012 г, в последний день приёма заявок.

Согласно подпункту 2 пункта 17 статьи 38.1, основанием для отказа в участии в аукционе является непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

Предложения по планировке, межеванию и застройке территории, обязательные к представлению в силу пункта 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, не тождественны проекту планировки территории, требования к которому установлены статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Представление в составе заявки полного комплекта документов по планировке, межеванию и застройке территории, указанного в статьях 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не требуется. При разработке предложений по планировке, межеванию и застройке территории должен осуществляться учёт конкретных правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на

аукционе. Оформление готового проекта, а также обязанность участника такого аукциона оформлять предложения в соответствии с требованиями Градостроительного законодательства Земельным кодексом Российской Федерации не установлена.

Комиссией установлены нарушения порядка организации и проведения Аукциона, установленного статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов заключил договоры с ООО «ЦентрНедвижимость» с соблюдением предусмотренных законом сроков. Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу направлено в адрес Организатора торгов 12.07.2012 г. за исх. № 04/СЕ/172Эп. Десятидневный срок, предусмотренный пунктом 30 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, истекал 08.07.2012 г.


Оснований для признания таких договоров ничтожными и выдачи по итогам рассмотрения дела предписания в связи с изложенным, не имеется.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьёй 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия


РЕШИЛА:


1. Признать жалобу ООО «ИнвестНефтьРесурс» на действия Организатора торгов частично обоснованной.
2. Установить нарушение порядка организации и проведения Аукциона, определённого статьёй 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации и статьёй 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.
3. Правовых оснований для выдачи предписания не имеется.

Ведущий заседание Комиссии
Заместитель председателя Комиссии


С.Е. Муравьев

Члены Комиссии


Е.А. Чернышенко


К.В. Иванюженко