

Общество с ограниченной ответственностью «СУ-55»

Адрес: 127083, город Москва, улица Юннатов, вл. 22А, тел.: 8-495-612-03-24, факс: 8-495-612-03-24
e-mail: kuro4kiuanatalya@yandex.ru

г. Москва

исх. № 17/30 от 25.07.2013 г.

Московское областное УФАС России
123423, г. Москва, Карамышевская наб., д. 44

ООО «Правовой потенциал» (место нахождения: 140090, Россия, Московская область, г. Дзержинский, ул. Бондарева, д. 20, пом. 100, тел. 8-963-643-00-20, контактное лицо: Королев Денис Александрович, Pravovoy.potenzial@yandex.ru) на основании договора поручения, заключённого с Администрацией городского округа Котельники Московской области, проводит открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды 9 земельных участков, входящих в состав единого лота, общей площадью 140 556 кв.м., расположенных на территории городского округа Котельники Московской области для их комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 040713/3192682/03 от 04.07.2013 г.), сайт, на котором размещена информация о торгах: <http://torgi.gov.ru> (далее – аукцион).

Ознакомившись с извещением о проведении аукциона, аукционной документацией считаем, что указанные документы составлены с нарушением действующего законодательства и указанный аукцион не может быть проведен по следующим причинам:

1. Пунктом 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что в извещении о проведении аукциона не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных пунктом 3 указанной статьи.

Однако, в пункте 9 извещения о проведении аукциона указано, что одновременно с подписанием договора аренды земельных участков по итогам проведения аукциона, победитель аукциона **подписывает инвестиционный контракт** на строительство группы многоэтажных жилых домов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства) встроенно-пристроенными помещениями, подземными автостоянками, строительством средней общеобразовательной школы на 1200 учащихся с плоскостным спортивным сооружением, детским дошкольным учреждением на 250 мест с бассейном, строительством объездной дороги от жилой группы «Б» микрорайона «Южный» через ул. Асфальтовую, Полевой проезд, до ул. Железнодорожная, строительством автодороги от территории «Стройпрогресс» вдоль обводненного карьера, мимо домов 23 и 25, мимо существующего гаражного кооператива ГСК-46, между существующей поликлиникой и жилыми домами старого микрорайона до конечной остановки общественного транспорта в мкр. Силикат, благоустройством и обустройством существующего обводненного карьера с его очисткой, с ландшафтным дизайном, устройством подпорных стенок, обустройством спуска к воде, посадкой зеленых насаждений для организации зоны отдыха населения, пристройкой к существующей поликлинике на 150 мест, библиотекой на 30 тыс. томов, раздаточным пунктом молочной кухни-80 кв.м, отделение связи – 350 кв.м., РДУ – 110 кв.м.

Строительство указанных объектов не может быть осуществлено Арендатором в связи со следующим:

- в соответствии с пунктом 3 статьи 30.2, подпунктом 7 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры должны осуществляться арендатором в границах предоставленного ему земельного участка;

МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ
УФАС РОССИИ
Вх. № 95/19 от 20.07.2013
На 1/1 ЛИСТ

- поскольку часть объектов располагаются за пределами предоставляемых Арендатору земельных участков, строительство данных объектов невозможно выполнить, т.к. арендатор не имеет прав на земельные участки, на которых объекты будут строиться;

- включение в условия аукциона требований по выполнению работ за пределами передаваемого по договору аренды земельного участка, влечет за собой дополнительные расходы победителя аукциона и является нарушением части 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ;

- обязанности Арендатора по строительству вышеуказанных объектов в договоре аренды земельного участка не указаны.

2. В пункте 10 извещения о проведении аукциона:

- в абзаце четвертом **не установлен максимальный срок выполнения работ по строительству автодороги** от территории «Стройпрогресс» вдоль обводненного карьера, мимо домов 23 и 25, мимо существующего гаражного кооператива ГСК-46, между существующей поликлиникой и жилыми домами старого микрорайона до конечной остановки общественного транспорта в микрорайоне Силикат;

- в тринадцатом абзаце указано, что дальнейшее благоустройство обводненного карьера осуществляется согласно графику строительства микрорайона. Указанный график к аукционной документации не приложен.

Также из аукционной документации не ясно находится ли обводненный карьер, обустройство которого Арендатор должен выполнить, в пределах границ предоставляемых в аренду земельных участков.

3. В аукционной документации не указано должны ли объекты социальной инфраструктуры (детский сад, школа, пристройка к поликлинике), перечисленные в пункте 12 извещения о проведении аукциона, быть укомплектованные всем необходимым оборудованием на момент их ввода в эксплуатацию.

4. В пункте 3.1 проекта договора аренды земельного участка указано, что «размер арендной платы за Участок определяется в соответствии с протоколом о результатах аукциона, который является приложением к настоящему договору (Приложение №1)». Однако, в приложении № 1 к договору аренды земельного участка указано «**Копия протокола о результатах аукциона**». Не ясно, в каком виде приобщается протокол о результатах аукциона к договору, в оригинале или в виде копии.

5. Согласно пункту 3 статьи 15 Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» от 07.06.1996 г. № 23/96-ОЗ юридические лица вносят арендную плату по договору аренды земельного участка ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

Таким образом, пункт 3.2 проекта договора аренды земельного участка противоречит указанному закону, поскольку предусматривает иной порядок внесения арендной платы – ежемесячно равными долями до 5 числа следующего за отчетным месяцем текущего года, а за ноябрь и декабрь текущего года – до 15 ноября текущего года.

6. Пунктом 3.3 проекта договора аренды земельного участка установлена обязанность Арендатора передать в отдел палоговых и неналоговых доходов администрации городского округа Котельники Московской области копии платящих документов с отметкой банка, подтверждающих перечисление в бюджет арендной платы, в течение **5 (пяти) дней** со дня оплаты. А в пункте 4.4.4 указанного договора данный срок определен как **5 рабочих дней**. Не ясно, в какой срок Арендатор обязан предоставлять Арендодателю документы, подтверждающие перечисление в бюджет арендной платы.

7. Согласно пункту 4 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, **независимо от срока договора аренды такого земельного участка, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Вместе с тем, пунктом 4.3.2 проекта договора аренды земельного участка установлено, что Арендатор имеет право передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу только с письменного согласия Арендодателя, что прямо противоречит положениям Земельного кодекса Российской Федерации.**

8. В соответствии с пунктом 4.3.3 проекта договора аренды земельного участка Арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, при условии направления Арендодателю письменного заявления, не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия договора. Установление подобного условия противоречит положениям пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. В третьем абзаце Технических условий для комплексного освоения в целях жилищного строительства 9 земельных участков, входящих в состав одного лота, общей площадью 140 556 кв.м., расположенных на территории городского округа Котельники Московской области (Приложение № 3 к извещению о проведении аукциона) указано, что победителю аукциона необходимо оформить договор на присоединение с получением технических условий от энергоснабжающей организации для электроснабжения жилого микрорайона с максимальной электрической нагрузкой **4,1 МВт**, а согласно абзацу 4 технических условий победитель аукциона обязан спроектировать и выполнить работы по прокладке в/в электрокабеля **4,1 кВт** от источника электроснабжения (по полученным ТУ) до проектируемой РТП кабельными линиями марки АСБ-3х240-10кВ, по второй категории надежности. Не ясно, какой должна быть максимальная электрическая нагрузка в/в электрокабеля, указанного в абзаце 4 технических условий.

10. В соответствии со ст. 30.2 ЗК РФ арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан подготовить проект планировки и проект межевания предоставленного земельного участка, в соответствии с которыми на основании ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации будут определены границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

Тем не менее, земельные участки, указанные в извещении имеют разный вид разрешенного использования: только земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050203:6541 имеет разрешенное использование: «под комплексное освоение территории», остальные земельные участки имеют разрешенное использование «под многоэтажное жилищное строительство», а земельный участок с кадастровым номером 50:22:0050203:6561» имеет разрешенное использование «под строительство детского сада».

11. В соответствии с публичной кадастровой картой отсутствуют сведения о границах земельных участках с кадастровыми номерами 50:22:0050203:6562, 50:22:0050203:6560, 50:22:0050203:6561, что противоречит ст. 7 Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.

12. В соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение

установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Однако, п. 4.1.1. проекта договора аренды земельного участка предусматривает возможность требования досрочного расторжения договора, в том числе в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к договору.

13. В соответствии со ст. 30.2 и ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации для комплексного освоения в целях жилищного строительства в качестве одного лота может быть предоставлен только один земельный участок. Однако, в соответствии с представленной аукционной документацией в один лот объединены 9 земельных участков. Считаем, что объединение в один лот нескольких земельных участков недопустимо, поскольку не соответствует действующему законодательству и приводит к ограничению количества участников аукциона и ограничению конкуренции, поскольку исключает возможность участия большого количества потенциальных участников (юридических лиц) в аукционе, в связи со значительным увеличением начальной цены аукциона. Обоснованность данных выводов подтверждаются Постановлением ФАС Уральского округа от 09.07.2012 г. № Ф09-5605/12.

На основании изложенного, считаем, что размещение аукционной документации с вышеуказанными нарушениями законодательства, нарушает наши права и ущемляет законные интересы, поскольку приводит к искусственному ограничению количества участников аукциона и в результате необоснованному ограничению конкуренции.

Приложение:

1. Копия Решения о назначении исполнительного органа ООО «СУ-55» от 29.12.2010 г. в 1 экз. на 1 л.;
2. Копия Приказа о назначении генерального директора ООО «СУ-55» от 29.12.2010 г. № 1 в 1 экз. на 1 л.;
3. Копия запроса о разъяснении аукционной документации в ООО «Правовой потенциал» от 19.07.2013 г. в 1 экз. на 4 л.;
4. Ответ ООО «Правовой потенциал» на запрос о разъяснении аукционной документации в 1 экз. на 2 л.;
5. Постановления ФАС Уральского округа от 09.07.2012 г. № Ф09-5605/12 в 1 экз. на 7 л.

Генеральный директор
ООО «СУ-55»

