



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

ул. Карамышевская наб., д. 44
гор. Москва, 123423
тел./факс (499) 500-15-28
e-mail: to50@fas.gov.ru

06.08.2013 № 06/108/13

На № _____ от _____

ООО «СУ-55»

ул. Юннатов, вл. 22А
г. Москва, 127083

ООО «Правовой потенциал»

ул. Бондарева, д. 20, пом. 100
г. Дзержинский
Московская область, 140090

**Администрация г.о. Котельники
Московской области**

ул. Железнодорожная, д. 5
г. Котельники
Московская область, 140054

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 957ф
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Резолютивная часть решения оглашена 1 августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 6 августа 2013 г.

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:

Заместителя Председателя Комиссии (Ведущего заседание Комиссии):

Муравьева С.Е. – заместителя руководителя Управления;

Членов Комиссии:

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

Сидорова А.И. – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Управления,

№ 049287

рассмотрев жалобу ООО «СУ-55» на действия (бездействие) ООО «Правовой потенциал» (далее по тексту – Организатор торгов), при проведении аукциона 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 о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 040713/3192682/03 (далее по тексту – Аукцион), в присутствии представителей лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба ООО «СУ-55» на действия Организатора торгов.

Правила организации и проведения Аукциона определены статьёй 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно доводам жалобы:

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 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 строительства группы многоэтажных жилых домов (для комплексного освоения в целях жилищного строительства) с встроено-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 «Тройпрогресс» вдоль обводного карьера, мимо домов 23 и 25, мимо существующего гаражного кооператива ГСК-46, между существующей поликлиникой и жилыми домами старого микрорайона до конечной остановки общественного 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 поликлиники на 150 мест. Библиотекой на 30 тыс. томов, раздаточным пунктом молочной кухни - 80 кв. м, отделение связи – 350 кв. м, РЭУ – 110 кв. м.

Обязанность 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 обводного карьера, мимо домов 23 и 25, мимо существующего гаражного кооператива ГСК-46, между остановкой общественного транспорта в микрорайоне Силикат;

– в тринадцатом абзаце указано, что дальнейшее благоустройство обводного 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 поликлиники), перечисленные в пункте 12 извещения 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 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 от 07.09.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», 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 налоговых и неналоговых доходов администрации городского округа Котельники Московской области копии платежных 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 проект 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 единого 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 запроектировать и выполнить работы по прокладке в/в электрокабеля 4,1 кВт от источника электроснабжения (по полученным ТУ) до проектируемой РТП кабельными линиями марки АСБ-3х240-10аВ, 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 статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, арендатор земельного участка, предоставляемого для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан подготовить проект планировки и проект межевания предоставляемого земельного участка, в соответствии с которыми на основании статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации будут определены границы зон планируемого размещения 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 статье 7 Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.

12. В соответствии с пунктом 9 статьи 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 допускается. Однако, пунктом 4.1.1 проекта договора аренды земельного участка предусматривается возможность требования досрочного расторжения договоров, в том числе в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к договору.

13. В соответствии со статьями 30.2 и 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 предоставляемой 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 подтверждает постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 г. № Ф09-5605/12.

На заседании Комиссии представители Организатора торгов пояснили следующее:

По доводу 1. Пунктом 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, дополнительно к указанным в подпунктах 6-8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, требованиями могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. Все указанные в извещении работы касаются исключительно комплексного освоения территории. Кроме того, по результатам комплексного освоения территории будут созданы объекты недвижимости, в силу требований Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» подлежащие передачи органам местного самоуправления в целях дальнейшего их использования для решения вопросов местного значения, что и планируется урегулировать соответствующим соглашением.

По доводу 2. Сроки выполнения работ должны быть в пределах срока действия договора аренды и определяются конкретными проектами.

По доводу 3. Вопросы комплектования объектов социальной инфраструктуры не входят в предмет комплексного развития застроенной территории. Строительство оканчивается вводом объектов в эксплуатацию при их соответствии проектной документации.

По доводу 4. Согласно части 24 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации, результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Доводы 5-10 и 12, признаны обоснованными и в Аукционную документацию 23.07.2013 внесены изменения.

По доводу 11. Все земельные участки, выставляемые на Аукцион в составе единого лота, прошли государственный кадастровый учет.

По доводу 13. Статьи 30.2 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации не запрещают выставлять на аукцион право аренды одновременного нескольких земельных участков в составе единого лота в целях комплексного освоения.

В силу отсутствия в действующем законодательстве прямого запрета на объединение нескольких обоснованных земельных участков в один лот, либо

прямого указания на необходимость формирования предмета торгов по принципу «один лот – один земельный участок», такое объединение будет иметь признаки неправомерного только в случае наличия в действиях лиц, проводящих торги, злоупотребления правом, то есть осуществление такого объединения с целью противной основам правопорядка, либо в целях ограничения конкуренции.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой, а именно постановлением ФАС Северо-Западного округа от 29.08.2011 по делу № А56-44409/2010.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее.

Обжалуемые действия являются компетенцией администрации городского округа Котельники Московской области. Организатор торгов действовал на основании договора № 002 от 01.07.2013 г. и не вправе определять условия Аукциона.

Рассмотрение жалобы ООО «СУ-55» от 25.07.2013 № 957ф в отношении администрации городского округа Котельники Московской области не возможно, так как в отношении администрации городского округа Котельники Московской области жалоба не содержит информации, предусмотренной частью 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно пункту 1 части 9 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалоба не содержащая сведений, предусмотренных частью 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», подлежит возврату.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «СУ-55» на действия ООО «Правовой потенциал» необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии

Муравьёв С.Е.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А.

Сидоров А.И.