



**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

20.08.2013 № 06/СС/4059

На № _____ от _____

ООО «СУ-55»

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

ООО «Правовой потенциал»

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

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

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

**РЕШЕНИЕ
по жалобе № 1016ф
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов**

Резолютивная часть решения оглашена 15 августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 20 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;

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

рассмотрев жалобу ООО «СУ-55» на действия (бездействие) ООО «Правовой потенциал» и администрации городского округа Котельники Московской области (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»,

№ 049920

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.

Условия Аукциона определены администрацией городского округа Котельники Московской области. ООО «Правовой потенциал» осуществляло функции технического исполнителя при его проведении по договору с администрацией городского округа Котельники Московской области.

Согласно доводам жалобы:

1. Согласно пункту 9 извещения о проведении Аукциона, одновременно с договором аренды земельного участка подписывается инвестиционный контракт на строительство группы жилых домов, что не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Часть объектов располагаются за пределами земельных участков, аренда которых является предметом Аукциона, что не соответствует требованиям Земельного кодекса Российской Федерации.

3. В извещении о проведении Аукциона не указаны максимальные сроки выполнения работ по строительству автодороги, не приложен график благоустройства обводнённого карьера.

4. В один лот объединены 9 земельных участков.

На заседание Комиссии явилось ООО «Флагман», заявка которого была отклонена, а обществу отказано в допуске к участию в Аукционе. Возражений по рассмотрению доводов ООО «Флагман» у участвующих лиц не было. Согласно доводам:

1. Не указаны сроки строительства объездной дороги. Возможна ситуация, при которой такие сроки будут меньше сроков разработки проекта планировки территории, что приведёт к противоречиям и невозможности исполнить договор, заключаемый по итогам Аукциона (пункт 10 извещения о проведении Аукциона).

2. Не указаны максимальные сроки благоустройства территории.

3. В извещении о проведении Аукциона не отражены максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность и максимальные сроки осуществления жилищного строительства.

4. В случае отказа единственного участника от заключения договора по итогам торгов задаток такому участнику не возвращается, что противоречит, требованиям пункта 25 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции ООО «Правовой потенциал».

1. Заключение инвестиционного контракта не противоречит требованиям Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Строительство поликлиники в пределах земельных участков, аренда которых является предметом Аукциона, невозможно, в связи с чем администрацией городского округа Котельники Московской области принято

решение о строительстве пристройки к уже существующей поликлинике на земельном участке, аренда которого не предусмотрена Аукционом.

3. Сроки строительства и благоустройства определяются застройщиком самостоятельно.

4. Объединение земельных участков в один лот не противоречит требованиям Земельного кодекса Российской Федерации.

По доводам жалобы ООО «Флагман»:

1. Для строительства объездной дороги не требуется проект планировки территории, так как дорога является линейным объектом. Все необходимые для строительства сведения однозначно устанавливаются из извещения о проведении Аукциона и градостроительного плана городского округа Котельники Московской области по красным линиям.

2. Все максимальные сроки строительства, которые не нашли отражения в извещении о проведении Аукциона, определяются застройщиком самостоятельно, исходя из собственных возможностей.

3. Все максимальные сроки строительства, которые не нашли отражения в извещении о проведении Аукциона, определяются застройщиком самостоятельно, исходя из собственных возможностей.

4. Требование об удержании задатка единственного участника Аукциона, в случае его отказа от заключения договора по итогам торгов, основано на законе.

Относительно доводов жалобы Комиссией Управления установлено следующее:

1. Статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации не предусмотрено заключение каких-либо иных договоров, кроме договора аренды. Кроме того, существенные условия и ответственность сторон по инвестиционному контракту в извещении о проведении Аукциона не определены и не могут быть получены претендентами из открытых источников.

Довод заявителя обоснован.

2. Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в извещении о проведении аукциона указывается предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка.

Согласно пункту 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, организатор аукциона вправе установить другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных указанной статьей.

Земельный участок, не включённый в состав лота, не может являться предметом торгов, а условия его использования не могут быть отражены в договоре, заключаемом по итогам таких торгов. В случае потребности муниципального образования в использовании земельного участка под пристройку для уже существующей поликлиники, такая потребность подлежит удовлетворению в рамках Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», либо он должен быть включён в состав

земельного участка, предназначенного для комплексного освоения и быть предметом Аукциона.

Довод заявителя обоснован.

3. Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, автомобильные дороги отнесены к линейным объектам, а их границы могут быть определены исходя из красных линий, отражённых в градостроительном плане.

Обязанности по разработке и утверждению проектов планировки территории при строительстве дороги Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусмотрено.

Довод не обоснован.

4. Статья 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает проведение аукциона в отношении одного земельного участка, сформированного для комплексного освоения.

Вместе с тем, в случае наличия у муниципального образования потребности в комплексном освоении территории, состоящей из нескольких отдельных земельных участков, включение их в единый лот возможно только при полном и подробном описании границ каждого из земельного участка. При этом такое описание должно позволять любому заинтересованному лицу однозначно определить расположение и границы земельного участка на местности, в том числе путём использования публичного ресурса в сети «Интернет» - «Публичная кадастровая карта Росреестра».

Комиссией совместно с лицами, участвующими в рассмотрении жалобы по существу, осмотрен ресурс «Публичная кадастровая карта Росреестра». При осмотре установлено, что по земельным участкам с кадастровыми номерами 50:22:0050203:6560, 50:22:0050203:6561 и 50:22:0050203:6562 сведения о границах отсутствуют, а их местоположение указано на ресурсе ориентировочно.

Таким образом, Организатором торгов не исполнена обязанность по информированию потенциальных участников торгов о местоположении предмета Аукциона, предусмотренная статьёй 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя обоснован.

В отношении доводов жалобы ООО «Флагман».

1-3. Подпунктами 7 и 8 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации на организатора торгов возложена обязанность по указанию максимальных сроков выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков. Указанные сроки являются условиями Аукциона и подлежат отражению в заключаемом по его итогам договора.

Возможность определения указанных сроков победителем торгов самостоятельно Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрена.

Доводы обоснованы.

4. Согласно пункту 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.

Согласно пункту 26 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

- 1) в аукционе участвовали менее двух участников;
- 2) после трехкратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Согласно пункту 27 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 указанной статьи, 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.

Согласно пункту 28 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Таким образом, у Организатора торгов, в случае признания Аукциона несостоявшимся, имеется возможность заключить договор с единственным участником торгов, либо, при отсутствии сведений о намерении заключить договор единственным участником – провести повторные торги. Возможность удержать задаток, при отказе единственного участника в заключении договора, не основан на требованиях Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СУ-55» частично обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание об аннулировании Аукциона.

Заместитель председателя Комиссии

Муравьев С.Е.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А.

Иванюженко К.В.