

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 5769эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 03.09.2014

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Заместитель председателя Комиссии (ведущий заседание Комиссии):

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС России.

Члены Комиссии:

Чернышенко Е.А. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО Строительная компания «ДОМстрой» (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Коломенского городского комитета по управлению имуществом и земельным отношениям (далее – Организатор торгов), при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Коломна, ул. Суворова, д. 38, кадастровый № 50:57:0060511:319, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 250714/0131791/01 (далее – Аукцион), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 02.09.2014 № 2903; от Заявителя – <...>, по доверенности от 01.09.2014; от ООО «Спокойствие» – <...>, по доверенности от 25.08.2014 № 17, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок проведения Аукциона установлен статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

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

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам Заявителя:

1. Пункт 2.3 Аукционной документации, устанавливает разрешенное использование земельного участка – «для строительства малоэтажных

многоквартирных жилых домов», то есть для строительства жилых зданий, с числом этажей не более 3. Вместе с тем, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Коломна (далее – Правила), утвержденными решением Совета депутатов городского округа Коломна Московской области от 27.12.2012 № 46-РС, территория, включающая земельный участок, право на заключение договора аренды которого является предметом Аукциона, отнесена к зоне среднеэтажной жилой застройки (от 5 до 9 этажей).

Таким образом, использование указанного земельного участка для малоэтажной застройки, противоречит Земельному кодексу, Правилам и градостроительному плану земельного участка. Указанное противоречие в может привести к невозможности государственной регистрации договора, заключаемого по результатам Аукциона, и получения разрешения на строительство.

2. В Аукционной документации не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение (технологическое присоединение), что является нарушением подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса.

3. Пунктом 5.1 Аукционной документации установлены требования к претендентам на участие в Аукционе, не предусмотренные действующим законодательством и ограничивающие круг участников Аукциона вопреки положениям пункта 3 статьи 38.1 Земельного кодекса.

4. Организатором Аукциона установлены требования к составу заявки на участие в Аукционе, не предусмотренные пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса.

5. Пунктом 6.3 Аукционной документации предусмотрены основания для отказа в допуске к участию в Аукционе, не предусмотренные пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. До проведения Аукциона в Правила должны были быть внесены изменения. Однако по организационным причинам Советом депутатов городского округа Коломна Московской области изменения в Правила рассмотрены не были.

2. Аукцион не был проведен ввиду болезни аукциониста. Протоколом о переносе аукциона от 28.08.2014 дата проведения Аукциона не установлена.

Организатор Торгов согласился с тем, что Аукционная документация не соответствует статье 38.1 Земельного кодекса и Правилам. Ходатайствовал об аннулировании Аукциона, с целью приведения Аукционной документации в соответствие с Земельным кодексом и Правилами.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

1. Аукционной документацией и Правилами установлены взаимоисключающие виды разрешенного использования земельного участка, право на заключение договора аренды которого является предметом Аукциона

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Аукционная документация указанных сведений не содержит.

Довод Заявителя обоснован.

3. Статьей 38.1 Земельного кодекса специальные требования к участникам Аукциона не установлены.

Вместе с тем, пунктом 5.1 Аукционной документации предусмотрены следующие обязательные требования к участникам Аукциона:

1) соответствие участников аукциона требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам;

2) в отношении участника не проводится процедура ликвидации и отсутствует решение арбитражного суда о признании участника аукциона юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

3) в отношении участника аукциона не осуществляется приостановление его деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе;

4) отсутствие у участника аукциона задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Участник аукциона считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

5) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков сведений об участниках размещения аукциона.

Довод Заявителя обоснован.

4. В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса заявители предоставляют для участия в аукционе:

1) заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу положений пункта 13 статьи 38.1 Земельного кодекса указанный перечень является исчерпывающим.

Пунктом 3.2 Аукционной документации установлен следующий перечень

документов, прилагаемых к заявке:

- 1) заверенные копии учредительных документов;
- 2) документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо);
- 3) документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Таким образом, Организатор торгов установил требования о предоставлении документов, не предусмотренные пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Довод Заявителя обоснован.

5. Пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса установлен перечень оснований для отказа в допуске к участию в Аукционе:

- 1) непредставление определенных пунктом 12 указанной статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;
- 4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

В силу положений пункта 18 статьи 38.1 Земельного кодекса указанный перечень является исчерпывающим.

Пунктом 6.3 Аукционной документации предусмотрено, что претендент не допускается аукционной комиссией к участию в Аукционе в случае:

- непредставление документов, предусмотренных пунктом 3.2. документации об аукционе, либо наличия в таких документах недостоверных сведений. В случае установления комиссией факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, аукционная комиссия обязана отстранить такого претендента или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе его проведения;
- несоответствие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам;
- невнесение задатка;
- несоответствие заявки на участие в аукционе требованиям

документации об аукционе;

– наличие решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

– наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

Таким образом, Организатор торгов установил основания для отказа в допуске к участию в Аукционе, не предусмотренные пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Довод Заявителя обоснован.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО Строительная компания «Домстрой» обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Ведущий заседание –
заместитель председателя Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

Е.А. Чернышенко

А.В. Голованов

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания