

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России № 283 от 26.12.2011г.), в составе:

Председателя Комиссии – <...>;

членов Комиссии: <...>,

в отсутствие представителя заявителя - ООО «Руно», уведомленного надлежащим образом,

в присутствии представителей ответчика - ОАО «ПО «Стрела»: <...> (доверенность № 66/1), <...> (доверенность № 12/1 от 22.11.2013),

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Руно» на действия **открытого акционерного общества «Производственное объединение «Стрела»** при проведении торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды и последующим выкупом земельного участка ориентировочной площадью 93 652 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 98 000 кв.м., с расположенным на нем недвижимым имуществом (кадастровый номер <...> :44:0315001:707, расположенного по адресу Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Шевченко, на земельном участке расположен корпус № 70, № 26, (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Оренбургское УФАС России поступила жалоба (вх. № 9714кн от 19.11.2013 г.) общества с ограниченной ответственностью «Руно» (**445036, Самарская область, г. Тольятти, ул.Юбилейная, д.11, комн.118**) (далее – ООО «Руно», заявитель) на действия **открытого акционерного общества «Производственное объединение «Стрела» (460005, г.Оренбург, ул.Шевченко, 26)** (далее - организатор торгов, ОАО «ПО «Стрела»), при проведении торгов в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды и последующим выкупом земельного участка ориентировочной площадью 93 652 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 98 000 кв.м., с расположенным на нем недвижимым имуществом (кадастровый номер <...> :44:0315001:707, расположенного по адресу Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шевченко, на земельном участке расположен корпус № 70, № 26, (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности).

Жалоба принята к производству в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы ООО «Руно» Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от

26.07.2006 г. № 135-ФЗ заявителю и организатору торгов были направлены уведомления о приостановлении закупки до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 13323 от 20.11.2013г.; № 13322 от 20.11.2013г.).

Рассмотрение жалобы было назначено на 26 ноября 2013 г. на 16 часов 00 минут.

Как следует из содержания жалобы ответчиком проводились торги в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды и последующим выкупом земельного участка ориентировочной площадью 93 652 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 98 000 кв.м., с расположенным на нем недвижимым имуществом (кадастровый номер <...> :44:0315001:707, расположенного по адресу Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Шевченко, на земельном участке расположен корпус № 70, № 26, (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности).

Заявитель утверждает следующее:

1. П. 2.3.5. предварительного договора, содержит условие о сроке заключения договора купли - продажи - «По истечении срока действия договора аренды выкупить Имущество путем заключения договора купли-продажи не позднее 01.06.2014г.», в то время как в п 2.1.3. предварительного договора, указано следующее - «По окончании срока аренды Имущества заключить договор купли-продажи Имущества, указанного в п. 1.1 договора».

2. В разделе 11 конкурсной документации указано, что договор аренды заключается после регистрации права собственности на выделенный земельный участок, в то время как в п. 6.2. предварительного договора прописано - «Договор аренды Имущества с выкупом заключается не позднее 01.03.2014г. на условиях настоящего договора».

3. Согласно п. 4 информационной карты, предметом договора являются два земельных участка, с расположенными на их территории корпусами № 70, № 26.

Однако, согласно п. 1.1. предварительного договора, предметом договора являются помимо земельных участков с расположенными на них корпусами № 70 и № 26, так же объекты недвижимого имущества с расположенными на них корпусами № 36, 46, 105, 106, 24.

В ходе заседания Комиссии представитель ответчика вменяемое нарушение не признал.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей ответчика, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Исходя из содержания конкурсной документации ОАО «ПО «Стрела» от 21.10.2013г., представленной ответчиком в ходе заседания Комиссии, последним были проведены торги в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды и последующим выкупом земельного участка ориентировочной площадью 93 652 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 98 000 кв.м., с расположенным на нем недвижимым имуществом (кадастровый номер <...> :44:0315001:707, расположенного по адресу Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шевченко, на земельном участке расположен корпус № 70, № 26, (категория

земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности).

В соответствии с п.2.3.5. предварительного договора арендатор обязан по истечении срока действия договора аренды выкупить Имущество путем заключения договора купли-продажи не позднее 01.06.2014г.

Согласно п.2.1.3. предварительного договора арендодатель обязан по окончании срока аренды Имущества заключить договор купли-продажи Имущества, указанного в п. 1.1 договора.

Таким образом, Комиссия делает вывод о том, что п.2.3.5. предварительного договора предусматривает обязанности арендатора, а п.2.1.3. предварительного договора предусматривает обязанность арендодателя, следовательно, данные пункты не содержат противоречий.

Согласно п. 11 Конкурсной документации Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации. Предварительный договор аренды имущества с выкупом является приложением к конкурсной документации.

В соответствии с п. 2.1. Договора арендодатель обязан выделить границы и зарегистрировать право собственности на земельный участок ориентировочной площадью 93 652 (девятьсот три тысячи шестьсот пятьдесят два) кв.м. из земельного участка площадью 98 000 (девятьсот восемь тысяч) кв.м, с кадастровым номером 56:44:0315001:707. В п.6.2. предварительного договора установлен пресекательный срок для выделения границ и регистрации права собственности на вышеуказанный земельный участок, так как согласно конкурсной документации договор аренды заключается после регистрации права собственности на выделенный земельный участок, ориентировочной площадью 93 652 кв.м.

Указание срока - не позднее 01.03.2014г., позволяет определить порядок заключения договора. Кроме того, данный срок является обязательным для ОАО «ПО «Стрела».

Ссылка заявителя на противоречие информационной карты и условий предварительного договора не обоснованна.

В соответствии с п. 4 информационной карты предметом конкурса является аренда и последующий выкуп земельного участка ориентировочной площадью 93 652 кв.м., входящего в состав земельного участка площадью 98 000 кв.м., с расположенным на нем недвижимым имуществом, а так же аренда и последующий выкуп земельного участка общей площадью 5 724 кв.м.

На основании п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно ст. 1 Земельного кодекса РФ одним из основных принципов земельного

законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В п. 4 Информационной карты указание местоположения соответствует информации в свидетельстве о государственной регистрации права, где указан адрес (местоположение) объекта: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Шевченко, на земельном участке расположен корпус № 70, № 26.

В соответствии с п. 56 Приказа Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 г. № 412 в описании местоположения земельного участка указывается наименование субъекта РФ, муниципального образования населенного пункта, улицы (проспекта, шоссе, переулка, бульвара и т.д.). По желанию заказчика кадастровых работ описание местоположения земельного участка дополнительно может включать:

- слова «на земельном участке расположен»;
- вид объекта недвижимого имущества (здание, сооружение и т.д.);
- кадастровый или иной номер такого объекта;
- адрес такого объекта.

Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0315001:707 прошел государственный кадастровый учет, согласно кадастрового паспорта местоположение земельного участка: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Шевченко, на земельном участке расположен корпус №70, №26.

Указание «№ 26» относится к адресу ОАО «ПО «Стрела», а «№ 70» - корпус, расположенный на земельном участке.

Кроме того, 10.11.2009 г. корпус № 70 ликвидирован, о чем свидетельствует справка Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии № 11911 от 24.11.2009 г. В связи с чем, корпус № 70 не является предметом договора и не указан в п. 1.1. договора как объект, подлежащий реализации.

Учитывая изложенное, принимая во внимание отсутствие в жалобе указания на нарушенные нормы законодательства РФ, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов заявителя.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Жалобу (вх.№ 9714кн от 19.11.2013 г.) ООО «Руно» на действия ОАО «ПО «Стрела», при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды и

последующим выкупом земельного участка ориентировочной площадью 93 652 кв. м., входящего в состав земельного участка площадью 98 000 кв. м., с расположенным на нем недвижимым имуществом (кадастровый номер <...> :44:0315001:707, расположенного по адресу Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Шевченко, на земельном участке расположен корпус № 70, № 26, (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности) признать не обоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>