

Решение по жалобе ООО «СтройСоюз» на действия Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова- организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство

29 марта 2013г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<_> – заместителя руководителя – начальника отдела госзаказов и контроля в сфере ЖКХ Брянского УФАС России;

Членов Комиссии:

<_> – начальника отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<_> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<_> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<_> – главного специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в присутствии:

<_> – представителя заявителя, действующей на основании доверенности от 27.03.2013г.;

<_> – представителя заявителя, генерального директора ООО «СтройСоюз», действующего на основании решения от 02.12.2012г. №1;

<_> – представителя Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области, действующей на основании распоряжения от 15.11.2012г. №688р,

рассмотрев поступившую жалобу ООО «СтройСоюз» на действия Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова- организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, установила:

22.02.2013г. Комитет имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области в газете «Маяк» № 17 (16645), на официальном сайте г. Новозыбкова www.zibkoe.ucoz.ru и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенной для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства - www.torgi.gov.ru разместил извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство.

Заявитель отмечает в жалобе, что действия Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, нарушают порядок проведения и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 1641 кв.м., с кадастровым номером 32:31:110106:14, расположенный по адресу: г. Новозыбков, ул. Ломоносова, 35, предусмотренный пп.4 п.10 ст.38.1 Земельного кодекса РФ, а именно:

1) извещение об аукционе не содержит информацию о предмете аукциона- в частности о том, что строительство указанного жилого дома ведет заказчик-застройщик ООО «СтройСоюз»;

2) извещение об аукционе не содержит информацию о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

3) извещение об аукционе не содержит информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно – технического обеспечения;

3) извещение об аукционе не содержит информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

Кроме того, проведение вышеуказанного аукциона нарушает права и законные интересы ООО «СтройСоюз», поскольку на момент размещения извещения о проведении аукциона 22.02.2013г., между ООО «СтройСоюз» и Комитетом имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова имелся заключенный договор аренды, находящегося в муниципальной собственности земельного участка №102 от 27.04.2012г., сроком аренды с 02.04.2012г. по 01.05.2013г. Предметом вышеуказанного договора является земельный участок, площадью 1641,0 кв.м., с кадастровым №32:31:110106:14, расположенный по адресу: г. Новозыбков, Брянской области, ул. Ломоносова, 35, выставленный на аукцион извещением от 22.02.2013г.

Представитель организатора торгов – Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области <_> по существу жалобы пояснила следующее:

На основании постановления №41 «О заключении договора аренды, находящегося в муниципальной собственности земельного участка с ООО «СтройСоюз» от

26.01.2012г. между Комитетом имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области был заключен договор аренды, сроком с 19.07.2011г. по 01.04.2012г., предметом которого является аренда земельного участка, площадью 1641,0 кв.м., с кадастровым №32:31:110106:14, расположенный по адресу: г. Новозыбков, Брянской области, ул. Ломоносова, 35. По истечении вышеуказанной даты, на основании Постановления №307 «О перезаключении договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка с ООО «СтройСоюз» от 27.04.2012г., был заключен новый договор аренды вышеуказанного земельного участка №102 от 27.04.2012г., согласно которому срок аренды устанавливается с 02.04.2012г. по 01.05.2013г. Однако, поскольку ООО «СтройСоюз» в установленные сроки не осуществило сдачу жилого дома в эксплуатацию, то было принято Постановление №196 от 22.03.2013г. «Об отмене постановлений главы администрации города», которые отменяют постановления главы администрации города №41 от 26.01.2012г. «О заключении договора аренды, находящегося в муниципальной собственности земельного участка с ООО «СтройСоюз», №307 от 27.04.2012г. «О перезаключении договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка с ООО «СтройСоюз». В итоге принято постановление №101 от 18.02.2013г. «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды на земельный участок по ул. Ломоносова, 35, находящийся в муниципальной собственности под строительство многоквартирного жилого дома на новый срок».

Комиссия, заслушав всех участников дела, изучив материалы жалобы, извещения о проведении аукциона, представленные документы, пришла к следующим выводам:

1. Организатором торгов - Комитетом имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области нарушены требования пп.4 п.10 ст.38.1 Земельного кодекса РФ, согласно которого, извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение), поскольку в извещении о проведении аукциона не содержатся сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. №83, при подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает орган местного самоуправления.

Орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия решения о проведении торгов обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Также в нарушение пп.4 п.10 ст.38.1 Земельного кодекса РФ извещение об аукционе не содержит информацию об обременении земельного участка, площадью 1641,0 кв.м., с кадастровым №32:31:110106:14, расположенного по адресу: г. Новозыбков, Брянской области, ул. Ломоносова, 35, выставленного на аукцион извещением от 22.02.2013г.

В соответствии с Федеральным Законом №122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», обременение - наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Извещение об аукционе не содержит сведения о том, что земельный участок, предоставляемый в аренду, является предметом договора №103 от 27.04.2012г., заключенного с ООО «СтройСоюз», срок аренды которого, установлен с 02.04.2012г. по 01.05.2013г, а также по данной причине в извещении отсутствует существенная информация: о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

2. Организатором торгов – Комитетом имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области нарушены требования п.12 ст.38.1 Земельного кодекса РФ, устанавливающего исчерпывающий перечень документов, предоставляемых заявителями для участия в аукционе и положения п.13 ст.38.1 Земельного кодекса РФ, определяющих запрет на требование со стороны организатора торгов предоставление для участия в торгах других документов, кроме указанных в п.12 ст.38.1 Земельного кодекса РФ, поскольку Комитетом имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области необоснованно установлено в извещении о проведении аукциона требование о предоставлении заявителями следующих документов:

- юридические лица прилагают к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а так же выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента).

В соответствии с п.12 ст.38.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено право организатора аукциона требовать от заявителей для участия в аукционе только следующие документы:

- 1) заявка 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.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СтройСоюз» на действия Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области – организатора торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, обоснованной.

2. Признать в действиях Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области – организатора торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство факт нарушения пп.4 п.10 ст.38.1 п.12, п.13 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

3. Учитывая, что в настоящее время земельный участок, являющийся предметом аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, является предметом договора №102 от 27.04.2012г., срок аренды которого не истек, выдать Комитету имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области – организатора торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, предписание в аннулировании торгов, включая совершение следующих действий:

1) отмены протокола от 21.03.2013г. «Приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00», протокола от 21.03.2013г. «Признания заявителей участниками в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в

муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00»;

2) уведомления всех участников торгов об отмене протоколов от 21.03.2013г. «Приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00», от 21.03.2013г. «Признания заявителей участниками в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00» и об аннулировании торгов в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, расположенного по адресу: Брянская область, г. Новозыбков, ул. Ломоносова, 35, площадью 1641 кв.м.;

3) размещения информации в официальном печатном издании, на официальном сайте г. Новозыбкова Брянской области www.zibkoe.ucoz.ru и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенной для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства - www.torgi.gov.ru об аннулировании торгов в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, расположенного по адресу: Брянская область, г. Новозыбков, ул. Ломоносова, 35, площадью 1641 кв.м, с кадастровым номером 32:31:110106:14;

4) возвращения всех заявок, поданных на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, возвращения задатков участникам торгов.

4. Передать материалы дела соответствующему должностному лицу для рассмотрения вопроса о нарушении антимонопольного законодательства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель председателя Комиссии:<_>

Члены Комиссии:

<_>

Предписание

о совершении действий, направленных на устранение

нарушений порядка организации, проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство

29 марта 2013г.

г. Брянск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<_> – заместителя руководителя – начальника отдела госзаказов и контроля в сфере ЖКХ Брянского УФАС России;

Членов Комиссии:

<_> – начальника отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<_> – главного специалиста-эксперта отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<_> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

<_> – государственного инспектора отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в присутствии:

<_> – представителя заявителя, действующей на основании доверенности от 27.03.2013г.;

<_> – представителя заявителя, генерального директора ООО «СтройСоюз», действующего на основании решения от 02.12.2012г. №1;

<_> – представителя Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области, действующей на основании распоряжения от 15.11.2012г. №688р,

по итогам рассмотрения жалобы ООО «СтройСоюз» на действия Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области- организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности,

под многоэтажное жилищное строительство, в части нарушения порядка организации аукциона, предусмотренного ст.38.1 Земельного кодекса РФ, руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 29 марта 2013г. по жалобе ООО «СтройСоюз» на действия Комитета имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области - организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету имущественных и земельных отношений г. Новозыбкова Брянской области- организатору торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, совершить действия по аннулированию аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, включая совершение следующих действий:

1) отмены протокола от 21.03.2013г. «Приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00», протокола от 21.03.2013г. «Признания заявителей участниками в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00»;

2) уведомления всех участников торгов об отмене протоколов от 21.03.2013г. «Приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00», от 21.03.2013г. «Признания заявителей участниками в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, назначенного на 26.03.2013г. в 12-00» и об аннулировании торгов в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, расположенного по адресу: Брянская область, г. Новозыбков, ул. Ломоносова, 35, площадью 1641 кв.м.;

3) размещения информации в официальном печатном издании, на официальном сайте г. Новозыбкова Брянской области www.zibkoe.ucoz.ru и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенной для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства - www.torgi.gov.ru об аннулировании торгов в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, расположенного по адресу: Брянская область, г. Новозыбков, ул. Ломоносова, 35, площадью 1641 кв.м, с кадастровым номером 32:31:110106:14;

4) возвращения всех заявок, поданных на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, находящегося в муниципальной собственности, под многоэтажное жилищное строительство, возвращения задатков участникам торгов.

Предписание исполнить в срок до 15 апреля 2013г.

О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган в срок до 15 апреля 2013г.

Заместитель председателя Комиссии:

<_>

Члены Комиссии:

<_>