

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 года 135-ФЗ «О защите конкуренции» №04/14-
18.1/Ж

01 декабря 2014 года
Смоленск

г.

Резолютивная часть решения оглашена 26 ноября 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 01 декабря 2014 г.

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе: <...>

В присутствии представителей:

от заявителя <...><...>

от организатора торгов:

<...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>;

рассмотрев жалобу ООО «Клеопатра» на действия Организатора торгов – Областного специализированного государственного бюджетного учреждения «Фонд государственного имущества Смоленской области» (214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22), Аукционной комиссии Организатора торгов при проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение о проведении торгов №300914/0052040/01), руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России

УСТАНОВИЛА:

Из жалобы ООО «Клеопатра», озвученной в ходе заседания Комиссии представителем Общества следует, что Организатором торгов - Областным

специализированным государственным бюджетным учреждением «Фонд государственного имущества Смоленской области» (214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22), Аукционной комиссией Организатора торгов при проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение о проведении торгов №300914/0052040/01), допущены нарушения норм Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров».

Нарушения, по мнению Заявителя, выразились в незаконном и необоснованном отказе в допуске Общества к участию в аукционе; в отсутствии в извещении о проведении торгов сведений о границах земельного участка; в не указании в Информационном сообщении сведений о конкретных мощностях для подключения коммуникаций, а также платы за подключение. Кроме того, по мнению ООО «Клеопатра», приведенные в документации открытого аукциона сведения о технологическом присоединении к сетям инженерно-технического обеспечения не содержат данных о максимальных нагрузках, об условиях и сроках подключения к тепло-, водо-, электросетям.

До начала рассмотрения жалобы ООО «Клеопатра» по существу, Общество направило в адрес Смоленского УФАС России письменное дополнение к жалобе, в котором указывалось на нарушения, допущенные Организатором торгов при проведении рассматриваемого открытого аукциона и выразившиеся, по мнению Общества, в не включении в аукционную документацию сведений и/или документов, подтверждающих право собственности субъекта на земельный участок; отсутствии в извещении информации о результатах инженерных изысканий в отношении земельного участка, право аренды которого является предметом торгов; установлении требований к победителю аукциона, не предусмотренных действующим законодательством (о количестве построенного жилья); установлении невыполнимых сроков подготовки предложений по планировке, межеванию, застройке территории в границах участка, а также сроков выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность; в несоответствии положений договора аренды требованиям Земельного кодекса в части передачи земельного участка в субаренду.

Представители Ответчика с доводами жалобы и дополнения к жалобе не согласились. Представили письменные возражения по сути жалобы.

С учетом доводов, изложенных в возражении, просили признать жалобу ООО «Клеопатра» необоснованной.

Представители участников аукциона - ООО АН «Гарант-жилье» и ООО «Гарант-Жилье» поддержали изложенные в возражении на жалобу доводы Ответчика, представили собственные возражения по сути жалобы, согласно которым считают жалобу необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы ООО «Клеопатра» Комиссией установлено следующее.

Приказом Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области от 26.09.2014 № 1605 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка» Областное специализированное государственное учреждение «Фонд государственного имущества Смоленской области» назначено организатором торгов в виде аукциона, открытого по составу участников и форме подачи заявок, по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства. В соответствии с приказом начальная цена права на заключение договора аренды (величина годовой арендной платы) составила 10 043 000 рублей, размер задатка - 8 034 400 рублей, шаг аукциона – 502 150 рублей.

Во исполнение данного приказа 30.09.2014 на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru>, а также на сайте <http://smolfond.ru/> опубликовано извещение №300914/0052040/01 о проведении вышеуказанного открытого аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

Земельный участок из категории земель населенных пунктов площадью 138990 кв. метров, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), право аренды которого являлось предметом рассматриваемых торгов, согласно представленным в материалы дела документам (копия Кадастровой выписки о земельном участке от 26.08.2014 №6700/301/2014-279518), прошел государственный кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер <...> :27:0013342:574.

Согласно представленной в материалы дела копии Кадастровой выписки о земельном участке от 26.08.2014 №6700/301/2014-279518, собственником земельного участка, право аренды которого является предметом торгов, является Смоленская область.

В соответствии с пунктом 2 статьи 38.2 ЗК РФ аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 данного Кодекса с учетом положений статьи 38.2 ЗК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 38.1 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ, должны быть указаны:

- 1) 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;
- 2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 ЗК РФ и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- 3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);
- 4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
- 5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- 6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- 7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;
- 8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Извещение о проведении открытого аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства было размещено в установленном действующим законодательством, порядке,

соответствует требованиям приведенных выше норм ЗК РФ, за исключением отсутствия в нем конкретных сведений о границах земельного участка.

В то же время, доводы ООО «Клеопатра» о том, что отсутствие в составе извещения соответствующих характеристик земельного участка привело к ограничению доступа к участию в торгах являются несостоятельными по следующим основаниям.

Согласно статье 11.1 ЗК РФ, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Как указано выше, земельному участку, право аренды которого является предметом рассматриваемого аукциона, присвоен кадастровый номер <...> :27:0013342:574.

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона указано, что границы земельного участка определены в установленном законодательством порядке.

Согласно части 7 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона №221-ФЗ, сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

- 1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;
- 2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- 3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;
- 4) кадастрового плана территории;
- 4.1) кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- 5) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 28.12.2012 №831 «Об утверждении Форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, земельного участка, кадастровых выписок о земельном участке, о здании, сооружении объекте незавершенного строительства и кадастрового плана территории» (зарегистрировано в Минюсте 09.04.2013 №28057), формы кадастрового паспорта и выписки из кадастрового паспорта земельного участка подразумевают наличие описания местоположения границ земельного участка.

Копия Кадастровой выписки о земельном участке от 26.08.2014 №6700/301/2014-279518 содержит описание местоположения границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 3.5. Информационного сообщения о проведении аукциона, ознакомиться с условиями договора аренды земельного участка, а также со сведениями о земельном участке и прочей информацией можно с момента приёма заявок по адресу Организатора аукциона, указанному в Информационном сообщении.

Пунктом 3.6 Извещения установлено время для осмотра участка: с «01» октября 2014 года по «11» ноября 2014 года, понедельник – среда с 9.00 до 13.00 часов.

Согласно устным пояснениям представителя Организатора торгов, которые были подтверждены представителем Заявителя, ООО «Клеопатра» была предоставлена копия Кадастровой выписки о земельном участке от 26.08.2014 №6700/301/2014-279518.

Таким образом, Общество имело возможность ознакомиться с границами земельного участка, право аренды которого является предметом рассматриваемых торгов.

В связи с этим, отсутствие в Информационном сообщении сведений о границах земельного участка не привело к нарушению прав ООО «Клеопатра» и ограничению возможности подачи заявки на участие в торгах, что подтверждается подачей данным лицом заявки на участие в торгах, а также отсутствием каких-либо письменных обращений Заявителя к Организатору торгов с запросом об уточнении данных характеристик земельного участка.

Относительно доводов Заявителя об отсутствии в Информационном сообщении информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение) Комиссией установлено следующее.

Пунктом 3 статьи 38.1 ЗК РФ установлено, что в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ, указываются дополнительные сведения, указанные в данной правовой норме.

Пунктами 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ установлено, что извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Таким образом, нормы статей 38.1, 38.2 ЗК РФ не предусматривают указание в извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Приведенные в Извещении о проведении торгов сведения о технологическом присоединении к сетям инженерно-технического обеспечения, в которых указано, что:

«- газификация объектов возможна, ближайшая точка подключения – газопровод среднего давления диаметром 325 мм по ул. Маршала Еременко.

Ориентировочная протяженность проектируемого газопровода – 0,3 км;

- технологическое присоединение объектов к электрическим сетям возможно, при условии выполнения мероприятий по реконструкции ПС 110/6 «Западная» (замена силовых трансформаторов, расширение строительной части, замена силовых коммутационных аппаратов). Для осуществления технологического присоединения объекта необходимо наличие красных линий для организации электроснабжения согласно п.п. 4 п.1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- строительство объектов возможно при условии обеспечения охранной зоны водовода $D=400$ мм, который проходит по границе земельного участка, и заключения договора взаимных обязательств по прохождению водовода по границе земельного участка. Подключение объекта к городской системе водоснабжения будет возможно только после проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию дополнительных артезианских скважин на водозаборе «Пасово» и с объемом водоснабжения не более 190 м³ в сутки. Подключение к городской системе канализации будет возможно только после строительства и ввода в эксплуатацию проектируемого самотечного канализационного коллектора от жилой застройки микрорайона «Королевка» до разгрузочного коллектора нижней зоны по ул. Б. Краснофлотская и с объемом водоотведения не более 190 м³ в сутки.

- возможной точкой подключения будет являться тепловая камера ТК-2 возле котельной № 19, расположенной по адресу: г. Смоленск, ул. М. Еременко, д. 22. Возможность подключения к теплосетям будет определена при предоставлении документов, предусмотренных п. 8 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83»,

носят справочный характер, позволяющий участникам аукциона оценить

технические особенности, характеристики подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, данный довод жалобы является несостоятельным.

В ходе анализа доводов жалобы относительно установления Организатором торгов требований к победителю аукциона о количестве построенного жилья; установлении невыполнимых, по мнению Заявителя, сроков подготовки предложений по планировке, межеванию, застройке территории в границах участка, а также сроков выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность, Комиссия пришла к выводу об их необоснованности.

Согласно Информационному сообщению, Организатором торгов установлены дополнительные требования, касающиеся комплексного освоения в целях жилищного строительства, а именно:

1. Максимальный срок начала строительства (получение разрешения на строительство первого многоквартирного жилого дома площадью не менее 8 000 кв. метров) до 01.03.2015.
2. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-строительному проектированию и жилищному строительству должны быть осуществлены в соответствии с требованиями к параметрам и характеристикам планируемого развития территории в границах земельного участка, в том числе к плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства, требованиями к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.
3. Минимальный объем общей площади жилых помещений, вводимых в эксплуатацию в течение 5 лет – 100 000 кв. метров.
4. Доля многоэтажного жилья должна составлять 100% общей площади жилых помещений.
5. Доля жилых помещений экономического класса должна составлять 100% общей площади жилых помещений.
6. Жилищное строительство на земельном участке осуществляется поэтапно, с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам, в том числе:
 - в течение первых 2 (двух) лет аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;
 - в течение 3 (третьего) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;

- в течение 4 (четвертого) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;

- в течение 5 (пятого) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров.

Также, разделом 6 «Особые условия» договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Смоленской области предусмотрено:

«6.1. График комплексного освоения участка и строительства на Участке:

а) началом комплексного освоения Участка является дата подписания акта приема-передачи Участка;

б) сроки реализации комплексного освоения Участка:

- максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка – 1 (один) месяц со дня подписания акта приема-передачи земельного участка. В случае если принятые в течение указанного срока изменения законодательства Российской Федерации и (или) Смоленской области повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемый (разработанный) Арендатором проект планировки, указанный в настоящем пункте срок может быть продлен дополнительным соглашением сторон на основании заключения о необходимости внесения соответствующих изменений органа, осуществляющего согласование и (или) утверждение документации по планировке территории;

- максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность – 6 (шесть) месяцев со дня получения разрешения на строительство объектов, присоединенных к сетям инженерного обеспечения.

- максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка (земельных участков) - не позднее 60 месяцев со дня подписания договора аренды земельного участка. Датой окончания данной деятельности является дата выдачи в установленном законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов, предусмотренных утвержденной документацией по планировке.

6.2. При поэтапном формировании земельных участков в границах Участка и их приобретении в собственность или аренду в порядке, установленном действующим законодательством, Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору о внесении соответствующих изменений в Договор.

6.3. Максимальный срок начала строительства (получение разрешения на строительство первого многоквартирного жилого дома площадью не менее 8 000 кв. метров) до 01.03.2015.

6.4. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-строительному проектированию и жилищному строительству должны быть

осуществлены в соответствии с требованиями к параметрам и характеристикам планируемого развития территории в границах земельного участка, в том числе к плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства, требованиями к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности.

6.5. Минимальный объем общей площади жилых помещений, вводимых в эксплуатацию в течение 5 лет – 100 000 кв. метров.

6.6. Доля многоэтажного жилья должна составлять 100% общей площади жилых помещений.

6.7. Доля жилых помещений экономического класса должна составлять 100% общей площади жилых помещений.

6.8. Жилищное строительство на земельном участке осуществляется поэтапно, с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам, в том числе:

- в течение первых 2 (двух) лет аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;
- в течение 3 (третьего) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;
- в течение 4 (четвертого) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров;
- в течение 5 (пятого) года аренды – общей площадью не менее 25 000 кв. метров».

Согласно подпунктам 6, 7, 8 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны: 6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства; 7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи; 8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с пунктом 4 статьи 38.2 ЗК РФ, дополнительно к указанным в подпунктах 6 - 8 пункта 3 данной статьи требованиям могут быть установлены 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 настоящей статьей.

Таким образом, установление в Информационном сообщении, а также в договоре

аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Смоленской области, перечисленных выше требований осуществлено в соответствии с положениями статьи 38.2 ЗК РФ.

Кроме того, по мнению Комиссии, установление в документации открытого аукциона требований о минимальном объеме ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам не противоречит действующему законодательству и не влечет за собой дополнительных расходов победителя аукциона и направлено на наиболее эффективное освоение передаваемого земельного участка.

Также не является обоснованным довод Заявителя о том, что исходя из нормы продолжительности проектных работ, приведенные в «СН 283-64. Временные нормы продолжительности проектирования» (утв. Госстроем СССР 30.07.1964), в Информационном сообщении и договоре аренды установлены невыполнимые сроки выполнения соответствующих работ.

Вместе с тем, в «СН 283-64. Временные нормы продолжительности проектирования» приведены предельные сроки выполнения работ, которые не могут быть превышены. Минимальные сроки выполнения работ данным правовым актом не установлены.

В соответствии с пунктом 3 приведенных выше Временных норм, продолжительность проектных и изыскательских работ, устанавливаемая для конкретных объектов строительства при планировании, заключении договоров или выдаче нарядов-заказов, не должна превышать нормативной продолжительности, определенной согласно нормам, но по договоренности заказчика проекта с проектной организацией может быть уменьшена по сравнению с последней.

Кроме того, согласно Приказу Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 04.06.1992 №135 используются в качестве рекомендуемых и справочных материалов.

Относительно доводов ООО «Клеопатра» о несоответствии положений договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Смоленской области (пункта 4.3) требованиям пункта 6 статьи 22 ЗК РФ, Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 4 статьи 30.2 ЗК РФ арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, предусмотренное пунктом 9 статьи 22 данного Кодекса, независимо от срока договора аренды такого земельного участка. При этом к новому правообладателю переходят обязанности по выполнению указанных в пункте 3 данной статьи требований, касающихся комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

Пунктом 6 статьи 22 ЗК РФ установлено, что арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника

земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные данным Кодексом.

Пункт 4.3 рассматриваемого договора аренды гласит, что «арендатор не вправе передавать Участок в субаренду без согласия Арендодателя».

Таким образом, Организатором торгов реализовано предоставленное ЗК РФ право установления в договоре аренды условий о запрете на передачу земельного участка в субаренду без согласия Арендодателя.

Исходя из изложенного Комиссия пришла к выводу, что данный довод жалобы является необоснованным.

Также в жалобе ООО «Клеопатра» указано на то, что согласно пункту 4.2.4 Договора аренды, арендатор обязан разработать и в установленном порядке обеспечить утверждение документации по планировке территории в срок, указанный в п. 6.1 Договора.

По мнению Заявителя, данное положение Договора аренды противоречит нормам части 15 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) и возлагает на лицо, признанное победителем аукциона дополнительные обременения, связанные с исполнением полномочий органов местного самоуправления.

Согласно части 15 статьи 45 ГрК РФ, документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации муниципального района, направляется главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

В то же время, согласно части 8.1 статьи 45 ГрК РФ, в случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Указание в пункте 4.2.4 Договора аренды положений о том, что арендатор обязан обеспечить утверждение документации по планировке территории в срок, указанный в п. 6.1 Договора не означает, что утверждение документации должно быть осуществлено непосредственно арендатором. По мнению Комиссии, данный пункт означает выполнение арендатором ряда мероприятий, связанных с направлением разработанной документации в органы, уполномоченные на утверждение подобных документов и получением от них результирующих документов, в установленные договором аренды сроки.

Исходя из изложенного, данный довод жалобы также является необоснованным.

Относительно доводов Заявителя о нарушении Организатором торгов Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» Комиссией установлено следующее.

-В статье 17.1 Закона о защите конкуренции изложены особенности порядка заключения договоров аренды в отношении государственного имущества.

Частью 1 данной статьи установлено, что заключение такого договора в отношении государственного имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

На основании части 5 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 указанного закона, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса установлен Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

В то же время, согласно части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, указанный в части 1 данной статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

-Согласно пункту 5 статьи 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Исходя из приведенных норм, требования Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в

государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» не распространяются в полной мере на торги, проводимые в соответствии со статьей 38.2 ЗК РФ.

Организатор торгов вправе использовать нормы данного правового акта, регламентирующие порядок проведения торгов, оформление результатов торгов.

В связи с изложенным, указанные доводы жалобы являются необоснованными.

В ходе анализа доводов ООО «Клеопатра» относительно неправомерного отказа Обществу в участии в аукционе Комиссией установлено следующее.

Согласно Протоколу №1 (от 13.11.2014) приема заявок на участие в аукционе по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства ООО «Клеопатра» отказано в участии в аукционе с взы с нарушением подпункта 1 пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ – непредставление необходимых для участия в аукционе документов (документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории не соответствуют требованиям действующего законодательства РФ).

Два других лица, подавших заявки на участие в рассматриваемом аукционе (ООО «Гарант-Жилье» и ООО АН «Гарант-Жилье») были признаны участниками аукциона.

Всем лицам, подавшим заявки на участие в аукционе были направлены уведомления, содержащие информацию, указанную в Протоколе №1.

В ходе анализа заявок, поданных для участия в торгах, Комиссией установлено следующее.

Заявка ООО «Гарант-Жилье» содержит все предусмотренные пунктом 12 статьи 38.1 и пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ документы.

Заявка ООО АН «Гарант-Жилье» также содержит все документы, предусмотренные пунктом 12 статьи 38.1 и пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об обоснованном допуске заявок данных лиц к участию в рассматриваемом аукционе.

В то же время, Комиссия считает необоснованным отказ ООО «Клеопатра» в допуске к участию в торгах по следующим основаниям.

Согласно пункту 5 статьи 38.2 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 данного Кодекса, а также документы,

содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок 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.

ООО «Клеопатра» в составе заявки предоставлены документы, предусмотренные пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ. Кроме этого, к заявке приложены предложения по планировке, межеванию и застройке территории земельного участка.

Комиссией не установлено, а Ответчиком не представлено доказательств того, что в настоящее время действующим законодательством установлены какие-либо требования к оформлению документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории.

По мнению Комиссии, представленный в составе заявки ООО «Клеопатра» документ не противоречит требованиям пункта 5 статьи 38.2 ЗК РФ.

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу о необоснованном отказе ООО «Клеопатра» в допуске к участию в аукционе по основаниям, указанным в Протоколе №1 (от 13.11.2014) приема заявок на участие в аукционе по извещению 300914/0052040/01.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Клеопатра» на действия Организатора торгов – Областного специализированного государственного бюджетного учреждения «Фонд государственного имущества Смоленской области», Аукционной комиссии Организатора торгов (214018, г. Смоленск, ул.Тенишевой, д.22) при проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды находящегося в государственной

собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение о проведении торгов №300914/0052040/01) обоснованной.

2. Признать в действиях Аукционной комиссии Организатора торгов – Областного специализированного государственного бюджетного учреждения «Фонд государственного имущества Смоленской области» нарушение подпункта 1 пункта 17 статьи 38.1, пункта 5 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ (в части необоснованного отказа ООО «Клеопатра» в допуске к участию в аукционе).
3. Выдать Организатору торгов - Областному специализированному государственному бюджетному учреждению «Фонд государственного имущества Смоленской области», Аукционной комиссии Организатора торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №02/04/14-18.1/Ж

1 декабря 2014 года

г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>

На основании своего решения от 01 декабря 2014 года №04/14-18.1/Ж, принятого по итогам рассмотрения поступившей в адрес Смоленского УФАС России жалобы ООО «Клеопатра» на действия Организатора торгов – Областного специализированного государственного бюджетного учреждения «Фонд государственного имущества Смоленской области» (214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22), Аукционной комиссии Организатора торгов при проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного

использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение о проведении торгов №300914/0052040/01), руководствуясь статьей 23, частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Областному специализированному государственному бюджетному учреждению «Фонд государственного имущества Смоленской области», Аукционной комиссии Организатора торгов в срок до 09.12.2014 совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов путем отмены результатов определения победителя открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона по продаже гражданам и юридическим лицам права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности Смоленской области земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 138 990 кв. метров с кадастровым номером 67:27:0013342:574, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Маршала Еременко (старый карьер), и предназначенного для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, отмены Протокола №1 (от 13.11.2014) приема заявок на участие в данном аукционе и проведения процедуры рассмотрения заявок на участие в данном аукционе повторно с учетом решения №04/14-18.1/Ж.
2. Организатору торгов – Областному специализированному государственному бюджетному учреждению «Фонд государственного имущества Смоленской области», Аукционной комиссии Организатора торгов в срок до 12.12.2014 представить в Смоленское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания по электронной почте tob7@fas.gov.ru или по факсимильной связи (4812) 386-222, а также в письменном виде.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его выдачи.