

РЕШЕНИЕ

по делу № 15-ОВ-15

19 февраля 2015 г.

г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

С<...>;

Члены Комиссии:

С<...>;

К<...>;

С<...>;

при участии представителей:

от Комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула Г<...> (Доверенность № ПИ 455/0113/2 от 17.02.2015);

от заявителя ООО «Регион-Трейд» – представители не явились, уведомлены надлежащим образом,

рассмотрев жалобу ООО «Регион-Трейд» в отношении Комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 130115/0982755/01 на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

13.01.2015 на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 130115/0982755/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (Алтайский край, г. Барнаул (центральная часть кадастрового квартала 22:63:010418, квартал 2033)) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – торги № 130115/0982755/01).

Дата окончания приема заявок 12.02.2015.

Срок подведения итогов 17.02.2015.

Ежемесячный платеж за объект 86 352,76 рублей.

Ежегодный платеж за объект 1 036 233,16 рублей.

Начальная цена 1 13 639 838 рублей.

Размер задатка 56 819 919 рублей.

10.02.2015 в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю поступила жалоба ООО «Регион-Трейд» на действия организатора торгов (Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула) из которой следует, что аукцион по продаже данного лота был проведен организатором торгов 12.08.2014 при этом начальная цена составляла 69499250 рублей, размер задатка 13899850 рублей. Установление начальной цены и размера задатка при проведении торгов № 130115/0982755/01 по мнению заявителя в значительной степени ограничивает круг потенциальных участников аукциона. Правовые основания для установления задатка в размере 50% от начальной цены аукциона отсутствуют.

Кроме того, по указанному земельному участку имеются ограничения, в связи вхождением последнего в зону: «Охранная зона ВЛ 110 кВ ТТ-121; 122 «ТЭЦ-2-ТЭЦ-3», ТТ-121;122 отпайка на ПС Юго-Западная; ТТ-41;42 «ТЭЦ-3-«Гоньба»; ВЛ 35 кВ ВК-305-306 «Власиха-Коммунальная», по территории проложена трасса электроснабжения 10 кВ от ПС «Солнечная Поляна» до РП в квартале 2037. Ограничения прав на земельный участок в границах охранной зоны ЛЭП устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Однако, по мнению заявителя, отсутствует государственная регистрация данного ограничения в ЕГРП и не предусмотрена обязанность организатора торгов осуществить регистрацию, что может явиться препятствием при заключении договора аренды земельного участка и его государственной регистрации.

Также из жалобы следует, что право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Барнауле (центральная часть кадастрового квартала 22:63:010418, квартал 2033) 12.08.2014 было продано на аукционе ООО «Жилой массив», как следствие, проведение торгов № 130115/0982755/01 является незаконным.

На основании изложенных доводов ООО «Регион Строй» просит управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю проверить действия организатора торгов на соответствие действующему законодательству.

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) с доводами жалобы не согласилась, по существу пояснила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Пунктом 2 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе, который проводится в соответствии со статьей 38.1 с учетом положений статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 7 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе, срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка определена в соответствии с отчетом об оценке № 69/2014 независимого оценщика ИП Асановой В.А., оценка произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2008 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рыночная стоимость по состоянию на 17.12.2014 составила 113 639 838 рублей.

Согласно пункту 6 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила организации и проведения торгов), утвержденных Постановлением 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», задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

По мнению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула, отсутствуют основания, препятствующие продавцу (организатору торгов) определить размер задатка для участия в аукционе в процентном отношении к начальной цене земельного участка или размеру арендной платы, которые устанавливаются не произвольно, а на основании отчета независимого оценщика.

По иным доводам жалобы представитель организатора торгов пояснила, что действующим законодательством случаи государственной регистрации ограничения права собственности на земельный участок как установление особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах не установлены. Как следствие, ограничение прав на земельный участок в виде установления особых условий использования земельных участков и режима хозяйственной деятельности в охранной зоне ВЛ 110 кВ ТТ-121; 122 «ТЭЦ-2-ТЭЦ-3», ТТ-121;122 отпайка на ПС Юго-Западная; ТГ-41;42 «ТЭЦ-3-«Гоньба»; ВЛ 35 кВ ВК-305-306 «Власиха-Коммунальная», 22.00.2.4., установлено с 10.11.2011 в соответствии с действующим законодательством путем внесения в сведения государственного кадастрового учета (кадастровый паспорт земельного участка от 15.08.2014) и дальнейшая их регистрация в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не требуется.

По результатам торгов от 12.08.2014 право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Барнауле (центральная часть кадастрового квартала 22:63:010418, квартал 2033) продано ООО «Жилой массив», о чем составлен протокол № 57.

На основании протокола 29.08.2014 с ООО «Жилой массив» подписан договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 108.

Ввиду неисполнения арендатором пункта 5.3 указанного договора, устанавливающего обязанность последнего оплатить стоимость проданного права на заключение договора путем внесения платежей в течение 60 календарных дней с момента подписания договора, Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула принято решение об одностороннем отказе от исполнения обязательств по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (исх. № ПИ 3449/01-13/2 от 25.11.2014). Прав аренды на спорный земельный участок у ООО «Жилой массив» не возникло.

Заслушав доводы сторон и пояснения лица, участвующего в деле, а также изучив представленные документы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула 13.01.2015 на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 130115/0982755/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Барнауле (центральная часть кадастрового квартала 22:63:010418, квартал 2033) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, с установлением начальной цены продажи права 1 13 639 838 рублей и размера задатка, составляющего 50% от начальной цены – 56 819 919 рублей.

Торги № 130115/0982755/01 проводятся в соответствии с положениями статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 30.2, статьи 38.1, статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а также Правилами организации и проведения торгов.

Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона и сумму задатка, при этом начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Независимым оценщиком ИП Асановой в соответствии с Федеральным законом от

29.07.2008 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» была проведена оценка земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Барнауле (центральная часть кадастрового квартала 22:63:010418, квартал 2033) и определена начальная цена права на заключения договора его аренды, что подтверждается отчетом об оценке от 17.12.2014 № 69/2014, Рыночная стоимость по состоянию на 17.12.2014 составила 113 639 838 рублей.

Действующим законодательством установлен минимальный размер задатка для участия в торгах, который не может быть меньше 20 % начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы. Максимально допустимый к установлению размер задатка законодательством не установлен.

Установление начальной цены продажи права в размере 113 639 838 рублей и размера задатка в размере 56 819 919 рублей является обоснованным и не приводит к ограничению конкуренции.

Договор аренды № 108 земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подписанный сторонами 29.08.2014, в силу не вступил (согласно пункту 2.2 договора). Кроме того, 25.11.2014 арендодатель отказался от исполнений обязательств по продаже права заключения договора в одностороннем порядке. Правовая оценка отказа от исполнения обязательств предусмотренных договором Комиссией не дается, так как вопрос правомерности отказа в компетенцию антимонопольного органа не входит.

Извещение о проведении торгов № 130115/0982755/01 соответствует требованиям, предъявляемым к извещениям в соответствии с пунктом 8 Правил организации и проведения торгов. Отсутствие в извещении сведений об обязанности организатора торгов осуществить регистрацию ограничения на земельный участок (в связи с вхождением последнего в охранную зону) в ЕГРП не является нарушением процедуры торгов.

Таким образом, при проведении торгов № 130115/0982755/01 организатором торгов положения действующего законодательства, регламентирующего порядок проведения торгов по продаже земельных участков и продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, не нарушены.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Регион Строй» необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии

С<...>

Члены комиссии

С<...>

К<...>

С<...>

Решение Комиссии может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение 3 месяцев со дня его вынесения.