Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – руководитель Сахалинского УФАС России;

Члены Комиссии:

<...>– начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти;

<...>. – старший государственный инспектор отдела монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции и рекламы,

в присутствии:

<...> – представителя комитета по управлению муниципальной собственностью МО «Томаринский городской округ»,

<...>, <...>. – представителей ООО «Росстрой»

рассмотрев дело № 05-80/13 по признакам нарушения комитетом по управлению муниципальной собственностью МО «Томаринский городской округ» положений Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ),

УСТАНОВИЛА:

В Сахалинское УФАС России поступила жалоба ООО «СтройГрупп» (далее также – заявитель) на действия комитета по управлению муниципальной собственностью МО «Томаринский городской округ» (далее также – Комитет, организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного дома (номер извещения: 260913/0423515/01).

Жалоба ООО «СтройГрупп» рассматривается в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Заявитель указал, что согласно п. 6.4 проекта договора аренды земельного участка при прекращении договора арендатор обязан вернуть арендодателю

участок в надлежащем состоянии, при этом критерии определения надлежащего состояния земельного участка организатором аукциона не указаны.

Таким образом, по мнению заявителя, организатор торгов не указал существенные условия договора.

В дополнениях к жалобе заявитель указал, что извещение о проведении аукциона не содержит необходимых сведений, предусмотренных подпунктом 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ.

Представитель организатора торгов С.В. Варин с доводами жалобы не согласился, пояснил, что в соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии, пригодном для дальнейшего использования.

Представители заинтересованного лица – ООО «Росстрой» отношения к жалобе не выразили.

Комиссия, изучив материалы дела, установила следующее.

В соответствии с подпунктом 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Согласно ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Пунктом 3 ст. 607 ГК РФ определено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Также, как следует из п. 3 ст. 65 ЗК РФ, размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Из совокупного анализа вышеизложенного, а также извещения о проведении аукциона, включая проект договора аренды, следует, что последний содержит сведения о существенных условиях договора аренды: сведения об объекте аренды, о размере арендной платы, о сроке аренды.

Следует отметить положения ст. 622 ГК РФ, согласно которой при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

При таких обстоятельствах, жалоба заявителя в части отсутствия существенных условий договора аренды является необоснованной.

В соответствии с подпунктом 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ 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).

Анализ извещения о проведении аукциона, опубликованного организатором торгов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, показал, что оно не содержит всех сведений, предусмотренных вышеуказанной нормой закона, а именно: о границах земельного участка, об ограничениях его использования.

Относительно параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в извещении указано следующее: «в соответствии с Законом Сахалинской области от 02.04.2007 № 27-ЗО «О градостроительной деятельности в Сахалинской области» и Правилами землепользования застройки в МО «Томаринский городской округ» от 19.04.201 № 15/66.

Однако, как установлено Комиссией антимонопольного органа, вышеназванный закон утратил силу 13.03.2013 в связи с принятием Закона Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области».

Таким образом, извещение фактически не содержит сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Несмотря на то, что закон утратил силу, Комиссия антимонопольного органа, тем не менее, полагает недопустимым ссылки организатора аукциона на нормативные правовые акты субъекта Российской Федерации и органа местного самоуправления в части указания необходимых сведений, поскольку наличие таких ссылок не освобождает организатора торгов от необходимости указывать обязательные сведения в полном объеме.

Не содержится в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

В извещении организатор торгов указал, что электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение – в соответствии с техническими условиями, однако технических условий в извещении не имеется, на официальном сайте они также не размещены.

Отсутствие вышеперечисленных сведений свидетельствует о нарушении организатором торгов подпункта 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ и является основанием для выдачи предписания об устранении допущенных нарушений; жалоба ООО «СтройГрупп» в данной части является обоснованной.

С учетом изложенного, Комиссия, рассмотрев материалы дела № 05-78/13,

руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «СтройГрупп» признать частично обоснованной в части отсутствия сведений, предусмотренных подпунктом 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ.

2. Признать организатора аукциона нарушившим подпункт 4 п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

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