

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<..>- руководитель Сахалинского УФАС России,

Члены Комиссии:

<...> – заместитель руководителя Сахалинского УФАС России;

<...> – заместитель начальника отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

в присутствии представителей:

от ОАО «Сахалин-Инжиниринг» – <...>., по доверенности, от Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области – <...> , <...>., по доверенности,

рассмотрев дело № 05-67/13 по признакам нарушения Министерством имущественных и земельных отношений Сахалинской области положений Земельного кодекса Российской Федерации,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Сахалинское УФАС России поступила жалоба ОАО «Сахалин-Инжиниринг» (далее также – заявитель) на действия Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области (далее – министерство, организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Жалоба ОАО «Сахалин-Инжиниринг» 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 объединение в одном лоте двух земельных участков неправомерно привело к ограничению конкуренции, что лишило общество подать заявку. Также, заявитель указал, что организатор аукциона неправомерно возлагает на арендатора земельных участков обязанность по строительству только трехэтажных жилых домов, в то время как правила землепользования и застройки позволяют строить в арендуемой территориальной зоне 2-х, 3-х и 4-х этажные дома.

Представители министерства с доводами жалобы не согласились, сославшись на протокол совещания по вопросу: «Рассмотрение предложений по организации проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, под комплексное освоение в целях жилищного строительства, расположенных по адресу: Сахалинская область, город Южно-

Сахалинск, западная часть города, район р. Сусуя (юго-западнее пересечения пр-та Победы и пер. Береговой и северо-западнее пересечения пр-та Победы и пер. Береговой) от 12.07.2013 (далее – Протокол от 12.07.2013).

По мнению представителей министерства, поскольку оба земельных участка представляют собой единый объект строительства, то возникла необходимость выставить участки одним лотом.

Относительно второго довода заявителя о необходимости строительства только трехэтажных жилых домов, представители министерства сослались на пункт 4 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым допускается устанавливать дополнительные требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка.

Комиссия, выслушав доводы сторон, изучив материалы дела, установила следующее.

09.08.2013 года организатором торгов – Министерством имущественных и земельных отношений Сахалинской области на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) был объявлен открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства. Извещение № 090813/0001388/02.

Согласно извещению о проведении аукциона предмет аукциона представлен двумя земельными участками:

- кадастровый номер <...> :01:0000000:1364, площадью 147773+/-135 кв.м., расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, западная часть города, район р. Сусуя (юго-западнее пересечения пр-кта Победы и пер. Береговой), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: комплексное освоение в целях жилищного строительства;

- кадастровый номер <...> :01:0000000:1359, площадью 73232+/-189 кв.м., расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, западная часть города, район р. Сусуя (северо-западнее пересечения пр-кта Победы и пер. Береговой), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: комплексное освоения в целях жилищного строительства.

При этом данные земельные участки не разделены по отдельным лотам.

Также, в извещении о проведении аукциона в разделе «Капитальность жилых зданий» указано: трехэтажные жилые дома не ниже 3-го уровня ответственности со сроком службы не менее 50 лет в соответствии с национальным стандартом.

В соответствии с пунктом 6 статьи 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 Земельного кодекса.

Пунктом 1 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ определено, что 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.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости).

Из смысла указанных норм следует, что каждый земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, имеет свои уникальные характеристики – месторасположение, площадь, обременение и т.п.

Следовательно, интерес хозяйствующих субъектов к тому или иному земельному участку будет складываться исходя из его характеристик.

Укрупнение двух или нескольких земельных участков в один лот может привести к отказу от участия в торгах лиц, заинтересованных в земельном участке с определенным месторасположением и характеристиками, что, в свою очередь, приводит к сокращению участников аукциона.

Возможность ограничения конкуренции при объединении земельных участков в один лот подтверждается поступившей жалобой ОАО «Сахалин-Инжиниринг», в которой заявитель указывает на то, что общество было заинтересовано в получении одного земельного участка, но было лишено такой возможности, поскольку вместе с интересующим земельным участком должно было получить также и второй земельный участок, в том числе платить за него арендную плату.

Комиссия не принимает пояснение представителя министерства, со ссылкой на Протокол от 12.07.2013, о том, что решение о проведении аукциона единым лотом принято в связи со строительством на земельном участке одного объекта строительства, а наличие двух земельных участков обусловлено их разделением территорией общего пользования (автодорогой). Представитель министерства не смог пояснить, каким образом на двух земельных участках с разными кадастровыми номерами, разделенных автодорогой, будет построен единый объект, а именно – жилые дома. А также не пояснил целесообразность объединения двух земельных участков в единый градостроительный проект.

Таким образом, при формировании условий аукциона организатор должен следовать целям проведения торгов, соблюдать публичность, открытость и прозрачность предоставления земельных участков, не нарушать принципов добросовестной конкуренции, соблюдать требования статьи 17 Закона о защите конкуренции, запрещающей совершение любых действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

Как указывалось выше, по смыслу пункта 1 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ аукцион проводится в отношении одного земельного участка, прошедшего кадастровый учет. Хотя данная норма не устанавливает запрет на объединение

двух или нескольких земельных участков в один лот, в то же время, по мнению Комиссии, необходимо следовать принципам добросовестной конкуренции, установленных антимонопольным законодательством, учитывать необходимость и целесообразность такого объединения, а также учитывать интересы неопределенного круга лиц, желающих принять участие в аукционе.

Следовательно, применяя пункт 1 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ, организатор аукциона должен был разделить земельные участки, имеющие свой кадастровый номер <...> на отдельные лоты. Объединив в один лот два земельных участка, министерство нарушило пункт 1 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ.

Также, Комиссия не принимает ссылку организатора торгов на пункт 4 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ при установлении требований о строительстве исключительно трехэтажных жилых домов по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 4 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ в извещении дополнительно к указанным в подпунктах 6-8 пункта 3 настоящей 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.

В извещении о проведении торгов указано, что должны быть построены трехэтажные жилые дома не ниже 3-го уровня ответственности со сроком службы не менее 50 лет в соответствии с национальным стандартом.

При этом, согласно извещению о проведении аукциона, земельные участки находятся в территориальной зоне «Ж-2» – зона малоэтажной жилой застройки.

В соответствии со статьей 46 Решения городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 № 744/44-13-4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» параметры разрешенного строительства в зоне «Ж-2» допускают строительство многоквартирных жилых домов этажностью до 4 этажей.

Пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего 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.

По смыслу данной нормы, разрабатывая предложения по планировке, межеванию и застройке, хозяйствующий субъект руководствуется действующими нормативными актами, в данном случае – вышеназванными Правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением городского Собрания, в соответствии с которыми допускается строительство двух-, трех- и четырехэтажных жилых домов на арендуемых земельных участках. При этом, данная норма не определяет какие-либо конкретные условия по планировке, межеванию и

застройке, предоставляя лицу право самостоятельно разрабатывать такие предложения.

Следовательно, организатор торгов, установив в извещении о проведении аукциона дополнительное условие о строительстве только трехэтажных жилых домов, возложил на арендатора обязанности, не предусмотренные действующим законодательством и нарушил пункт 4 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ.

При таких обстоятельствах, Комиссия признает жалобу ОАО «Сахалин-Инжиниринг» обоснованной.

С учетом изложенного, Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 05-67/13, руководствуясь, частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу ОАО «Сахалин-Инжиниринг» признать обоснованной.
2. Признать организатора аукциона – Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области нарушившим пункты 1, 4 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Министерству имущественных и земельных отношений Сахалинской области обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

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

### **ПРЕДПИСАНИЕ**

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:

<...>. – заместитель руководителя Сахалинского УФАС России;

<..> – заместитель начальника отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), на основании своего решения по делу № 05-67/13 о нарушении организатором торгов – Министерством имущественных и земельных отношений Сахалинской области положений Земельного кодекса Российской Федерации,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Министерству имущественных и земельных отношений Сахалинской области аннулировать открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 090813/0001388/02) путем отмены всех документов, составленных в ходе размещения указанного аукциона.

2. Предписание исполнить в срок до 07 октября 2013 года. Об исполнении предписания сообщить в Сахалинское УФАС России в срок до 09 октября 2013 года с приложением подтверждающих документов.

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