

РЕШЕНИЕ

По делу № 21-ОВ-13

Резолютивная часть решения оглашена 15 мая 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 20 мая 2013 г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия УФАС), рассмотрев жалобу ООО «ИСК «Союз» на действия при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства,

УСТАНОВИЛА:

19.04.2013 на официальном сайте www.torti.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Согласно вышеуказанному извещению на аукцион выставлено два лота, а именно:

- лот №1- земельный участок, расположенный в границах ул. Взлётной – пр. Энергетиков – пр. С. Власихинский, квартал 2010, площадью 19,8146 га, кадастровый номер <...> :63:030315:7;

- лот №2 – земельный участок, расположенный в границах ул. Балтийской – им. С.Ускова – пр. С. Власихинский – пр. Энергетиков, квартал 2009а, площадь 12,3450 га, кадастровый номер <...> :63:030318:2.

Основанием обращения ООО «ИСК «Союз» в управление ФАС по Алтайскому краю послужило следующее.

1. Технические условия подключения земельных участков к сетям инженерной инфраструктуры, установленные извещением о проведении аукциона по лоту №1 и №2 (*подключение к сетям водоснабжения: от водопроводной сети Д=600 мм проектируемый водопровод по ул. Власихинская от Павловского Тракта до пр. С. Власихинский через проектируемую сеть по ул. С. Ускова; срок подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения после 2015*), противоречат действующему земельному и градостроительному законодательству, а также создают ограничения для участия

в оспариваемом аукционе.

2. Срок технических условий по подключению объектов к сетям электроснабжения, а также по благоустройству территории определен – 2 года, что противоречит ч. 7 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Отсутствуют технические условия для комплексного освоения земельного участка по теплоснабжению квартала. Техническими условиями, в части подключения лота №2 к сетям газоснабжения, определен максимальный объем газопотребления – 4698,7 м³/год.

Однако данный объем, согласно доводам заявителя, соответствует потреблению газа индивидуальным домом площадью до 200 м², а, следовательно, не может обеспечить потребности целого квартала.

Кроме того, в отношении лота №1 и №2 не указаны лимиты потребления газа на теплоснабжение, горячее водоснабжении, не указаны цели потребления.

4. Пунктом 3 раздела «Существенные условия договора аренды и способы обеспечения обязательств арендатора» предусмотрено, что в случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка по требованию арендодателя в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) условий договора арендатор обязан безвозмездно передать в муниципальную собственность результаты работ по строительству (созданию) объектов инженерной инфраструктуры, выполненных к моменту его расторжения, а также документацию по планировке.

Вместе с тем, проектом договора аренды не определен порядок перехода права собственности, либо компенсация затрат на жилищное и иное строительство, в случае неисполнения (не надлежащего исполнения) обязательств по вине третьих лиц, которое будет осуществлено к моменту расторжения договора.

5. Земельный участок под лотом №1 расположен в двух территориальных зонах (Ж.1 и ОД) с разными видами разрешенного использования, однако сведения о границах территориальных зон в документации об аукционе отсутствуют, что, по мнению заявителя, не позволяет в достаточной степени определить предмет аукциона.

На заседании комиссии представитель КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» пояснил, что подготовка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения относится к компетенции администрации г. Барнаула.

Кроме того, ООО «ИСК «Союз» не является участником оспариваемого аукциона, ввиду чего, последнее может обжаловать действия организатора торгов в антимонопольный орган в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Однако обществом вышеуказанные действия организатора торгов не оспариваются, на основании вышеизложенного, КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» считает жалобу не подлежащей удовлетворению.

Представители Главного управления имущественных отношений Алтайского края

поддержали доводы КГБУ «Фонд имущества Алтайского края».

Представитель комитета по строительству, архитектуре и развитию г. Барнаула также поддержал доводы КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» и Главного управления имущественных отношений Алтайского края и пояснил, среди прочего, что технические условия предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения. Информационное сообщение оспариваемого аукциона содержит, в том числе, сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. В соответствии с п. 2 ст. 30.2 ЗК РФ предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном [статьей 38.2](#) ЗК РФ.

В силу п. 1 ч. 30.2 ЗК РФ комплексное освоение в целях жилищного строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

Согласно п. 2 ст. 38.2 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 в соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ.

Таким образом, оспариваемый ООО «ИСК «Союз» аукцион должен соответствовать порядку, предусмотренному положениями ст. 38.1 ЗК РФ с учетом положений ст. 38.2 ЗК РФ, и, следовательно, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения, перечисленные в п. 3 ст. 38.2 вышеуказанного кодекса и в подпунктах 1-3, 6-9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ.

Требование о наличии в информационном сообщении сведений о технических условиях на теплоснабжение кварталов, о результатах инженерных изысканий территорий, об информации о плате за подключение, сроках подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства к сетям, а также лимитах потребления газа на теплоснабжение, горячее водоснабжение, целях потребления, о границах территориальных зон земельного участка, выставленного на аукцион, не включено в перечень сведений, установленных ч. 3 ст. 38.2 ЗК РФ при продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В то же время указание сведений сверх этого перечня нарушением не является.

2. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия

технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (ч. 7 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, доводы заявителя, о том, что организатором торгов нарушены сроки действия технических условий не подлежат удовлетворению.

3. Пункты 8 и 9 статьи 30.2 ЗК РФ устанавливают ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение установленных п. 3, 4, 6 и 7 настоящего кодекса обязанностей по соблюдению сроков подготовки документации по планировке территории, выполнения работ по ее инженерному обеспечению и строительству жилых и иных объектов.

При этом порядок расторжения договора аренды земельного участка по требованию арендодателя в связи неисполнением (ненадлежащим исполнением) условий договора по вине третьих лиц, либо порядок компенсации затрат ЗК РФ не предусмотрен. Однако, победитель торгов, в случае наступления вышеуказанного обстоятельства не лишен возможности обратиться в суд с заявлением о возмещении ущерба в порядке регрессного требования.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ИСК Союз» необоснованной.

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