

Управление Федеральной
информационно-сервисной службы по
Челябинской области
А.А. Козловой

№ 18/1038
№ от

Организатор торгов:
Комитет по управлению имуществом и
земельным отношениям г. Челябинска
Ул. Имбиряквил, 16, г. Челябинск, 454091
Тел: 264-55-24

Заявитель жалобы:
АО «ОЖС-Уральская Корпорация
жилищного строительства и ипотеки»
Пл. МОПР, д. 8А, г. Челябинск, 454091
Тел: 779-32-01, 779-32-10

Жалоба на действия (бездействия) организатора торгов

Комитетом по управлению и имуществом и земельным отношениям г. Челябинска на сайт: www.rosstroy.ru, www.fedinfid.ru было размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса:

«Лот 2. Право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 19-2, площадь земельного участка: 158 993 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 74:36:0501018:27, извещение о проведении аукциона № 230715/0123135/01 от 23.07.2015 (открытый аукцион), лот №2 (далее - аукцион).

Организатор торгов: Комитет по управлению и имуществом и земельным отношениям г. Челябинска (далее - организатор торгов).

Акционерное общество «ОЖС-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее - АО «ОЖС-У») является лицом, подавшим заявку на участие в аукционе, в установленном порядке было допущено к участию в аукционе и было признано участником указанного аукциона.

По результатам проведения аукциона его победителем признано (ОЖ) «Центр управления проектами» (ИНН 7447081450) (далее - ООО «ЦУП»).

В связи с несоответствием соержащаемся в заявке участника аукциона информации требованиям документации об аукционе, организатор торгов должен был отказать ООО «ЦУП» как в допуске к участию в аукционе, так и в участии в самом аукционе. Участием ООО «ЦУП» в аукционе нарушены права и законные интересы АО «ОЖС-У».

В силу части 2 ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ, действия (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

АО «ОЖС-У» считает, что организатором торгов были допущены следующие нарушения по факту проведения аукциона:

1. Заявка на участие в аукционе в отношении Лота № 2 была подана от имени ООО «ЦУП» лицом, не имеющим на то соответствующих полномочий, а также к участию в аукционе в отношении Лота №2 был допущен представитель ООО «ЦУП», не имеющий на то соответствующих полномочий.

АО «ОЖС-У» полагает, что заявка на участие в аукционе была подана представителем ООО «ЦУП» г. (далее - действующим на основании доверенности № 64/ЦУП/2015 от 17.08.2015 г. В свою очередь, доверенность на представителем интересов ООО «ЦУП» № 64/ЦУП/2015 от 17.08.2015 г. (далее - Доверенность), выданная ООО «ЦУП» на имя (далее - Представитель) содержит в себе полномочия Представителя на право представлять интересы ООО «ЦУП» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000-48351 и площадью 274 257 кв.м. для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, находящегося в Центральном районе г. Челябинска, микрорайон № 19-1, а также территории, расположенной по адресу: г. Челябинск, район Центральный, микрорайон 19-2 на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:36:0501018:27 площадью 158 993 кв.м.

Аукцион проводится организатором торгов в соответствии с полномочиями ст. 46.7 Федерального закона № 135-ФЗ (далее - Закон), предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, а не продажа права на заключение договора аренды земельного участка. Продажа права на заключение договора аренды земельного участка предметом аукциона не является.

Более того, в соответствии с полномочиями пп. 13.1 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Таким образом, право на заключение договора аренды земельного участка возникает у лица без проведения торгов, и, соответственно, не может являться предметом аукциона.

Аукцион по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в соответствии с правилами, установленными ст. 38.1 - 38.2 ЗК РФ, которые управляют силу с 1 марта 2015 года, в связи с чем после указанной даты данный вид аукционов не проводится.

В настоящее время в соответствии со ст. 39.12 ЗК РФ могут проводиться аукционы по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукционы на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, Представитель не имеет полномочий на подачу заявки на участие в аукционе, соответственно, ООО «ЦУП» не могло быть допущено к процедуре рассмотрения заявок на участие в аукционе, поскольку в принятии заявки на участие в

Федеральное агентство по строительству и инженерингу
г. Челябинск
Управление Федеральной
информационно-сервисной службы
по Челябинской области
А.А. Козловой
2015

08.08

аукционе от лица, не имеющего на то полномочий, организатор торгов обязан был отказать.

В силу ч. 21 ст. 46.7 ГК РФ победителем аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса признается участник аукциона, предложивший наименьшую цену предмета аукциона. При этом, в ходе проведения аукциона его участники могут делать предложения по цене предмета аукциона в соответствии с установленным порядком аукциона.

К непосредственному участнику аукциона 24.08.15 г. организатором торгов был допущен Представитель ООО «ДПЦ», действующий на основании от имени ООО «ДПЦ» предложения по цене путем подлинтия карточек под номером 3. Доверенности -

Этот же Представитель в ходе проведения аукциона сделал участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с правом подачи предложения о цене права на заключение договора аренды земельного участка в аукционе на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса с правом подачи предложения о цене жилья экономического класса.

У Представителя ООО «ДПЦ» признано победителем аукциона, отсутствовали полномочия как на участие в аукционе, так и на подачу при участии в аукционе предложения по цене одного квадратного метра жилья по предмету аукциона. Соответственно, в аукционе приняв участие и предложив цену Представитель, не имеющий на то полномочий.

В связи с изложенным, в допуске к непосредственному участию в аукционе и подаче предложений по цене аукциона Представителю ООО «ДПЦ» организатор торгов обязан был отказать.

Отсутствие надлежащих полномочий на участие в аукционе подтверждается и тем, что в доверенности отсутствуют полномочия на представление необходимых документов для заключения договора о комплексном освоении территории, а также на само подписание договора о комплексном освоения территории в целях строительства жилья экономического класса.

В свою очередь, согласно положениям ч. 28 ст. 46.7 ГК РФ договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается с победителем аукциона или иным лицом, имеющим право на заключение данного договора и соответствии с частями 24 - 27 данной статьи, одновременно с заключением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и указанного в извещении о проведении аукциона.

2. Организатором аукциона к участию в аукционе допущен участник, при наличии prima оснований для отказа данному участнику в допуске к участию в аукционе.

Согласно положениям ч. 6 ст. 46.8 ГК РФ и п. 4.1. требований к участникам аукциона, изложенным в извещении по Лоту № 2, в целях подтверждения выполнения предусмотренных требований заявки, представить, в том числе, копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приема объектов капитального строительства за последние три года, представляющие данные о выполнении срока подачи заявки на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ

«Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения.

ООО «ДПЦ» в составе документов, прилагаемых к заявке, копии актов приема объектов капитального строительства представляются не были. Также, в представленных ООО «ДПЦ» документах статистической отчетности за 2014 год отсутствует информация о многоквартирных жилых домах, введенных ООО «ДПЦ» в эксплуатацию в течение 2014 года, в виде перечня таких домов с указанием их адресов и этажности жилья.

Таким образом, ООО «ДПЦ» нельзя признать участником аукциона, документально подтвердившим объем ввода жилья (120 000 кв.м.), необходимым для выполнения для возможности принять участие в аукционе и признания участником аукциона.

Данные обстоятельства в силу ч. 17 ст. 46.7 ГК РФ являются прямым основанием для отказа в допуске к участию в аукционе, поскольку ООО «ДПЦ» не в полном объеме представлены описанные в ч. 12 данной статьи документы, а в представленных документах содержится недостоверные сведения, вследствие чего ООО «ДПЦ» не соответствует установленным ст. 46.8 ГК РФ требованиям к участникам аукциона.

Кроме того, ООО «ДПЦ» организатору аукциона не представил документы, подтверждающие одобрение сделок, в том числе сделок совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности общества с условием предложения в размере более 500 000 (пятьсот тысяч) рублей. Согласно п. 10.18.15 Устава ООО «ДПЦ», данное одобрение входит в компетенцию Совета директоров общества. В случае если Совет директоров общества не образован, его функции осуществляет общее собрание участников общества (п. 10.1. Устава ООО «ДПЦ»).

Данное одобрение необходимо было на совершение управленческим ООО «ДПЦ» односторонней сделки по оплате ООО «ДПЦ» денежных средств, перечисляемых в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе в размере 1 027 074 рублей 11 копеек. Таким образом, управленцией ООО «ДПЦ» не имел достаточных полномочий на осуществление действий, связанных с уплатой платежа в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе по Лоту № 2 и действовал в нарушении положений Устава ООО «ДПЦ».

Согласно п. 150 Приказа ФАС России от 10.02.2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципальной собственности...» (далее - Приказ), заключение договора по результатам аукциона осуществляется в порядке, установленном пунктами 92 - 100 Приказа.

Согласно п. 97 Приказа, организатор конкурса обязан заключить договор с участником конкурса, заявив на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, при отказе от заключения договора с победителем конкурса в случаях предусмотренных пунктом 94 Приказа.

В силу п. 94 Приказа, в случае отказа от заключения договора организатора торгов с победителем аукциона по основаниям, изложенным в п. 53 п. 93 Приказа (предоставление таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 52 Приказа), организатор торгов обязан заключить договор с участником аукциона, который сделал предложение по цене предмета аукциона.

В силу пп. «в» п. 52 Приказа, к документам, в которых содержится недостоверные (ложные) сведения, относится в том числе документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица, в соответствии с

которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (руководитель). В случае, если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя.

На основании вышеизложенного, считаем, что ООО «Центр управления проектами» не соответствует вышеуказанным требованиям, в связи с чем названный участник аукциона не должен был быть допущен к участию в аукционе и, следовательно, не мог быть признан победителем аукциона.

АО «ЮУ КЖСИ» считает, что действия КУИИЗО г. Челябинска по организации и проведению аукциона по Лоту №2 в части допуска к участию в аукционе и признании победителем аукциона ООО «Центр управления проектами» не соответствуют действующему законодательству, поскольку победителем аукциона было признано лицо, которое не должно было быть допущено к участию в аукционе и, следовательно, не имело права участвовать в аукционе.

На основании вышеизложенного и в соответствии с п. 3.1. ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ, просим:

1. Приостановить подписание организатором торгов договоров с ООО «Центр управления проектами» в рамках проектного аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса по Лоту №2.

2. Выдать, предписание организатору торгов о совершении действий, направленных:

- на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона по Лоту № 2 в части допуска ООО «Центр управления проектами» к участию в аукционе в связи с несоответствием содержащейся в заявке участника аукциона информации требованиям документации об аукционе и подложной заявки лицом, не имеющим на то полномочий;

- на внесение изменений в документацию о проведении аукциона в части признания победителем аукциона по Лоту № 2 участника, который следовал предписанию с предложением по цене предмета аукциона, с пересмотром результатов аукциона по Лоту № 2 и признанием победителем аукциона АО «ЮУ КЖСИ».

С уважением,

Генеральный директор