

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 7755эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 25.11.2015

г. Москва

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в составе:

Иванюженко К.В. – заместитель руководителя начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Бекоева М.Х. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Комитета по конкурентной политике Московской области (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение о проведении торгов опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru за № 231015/6987935/03 (далее – Аукцион), в присутствии лиц, участвующих в рассмотрении жалобы: от Организатора торгов – <...>, по доверенности от 10.07.2015 № 27-09-40/15; в отсутствие Заявителя; от Государственного казенного учреждения Московской области «Региональный центр торгов» – <...>, по доверенности от 20.03.2015 № 4 и <...>, по доверенности от 23.04.2015 № 9, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», после объявленного перерыва с 24.11.2015 до 25.11.2015,

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Общие требования к торгам установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив соответствие жалобы формальным требованиям статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Московским областным УФАС России в установленном порядке в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно доводам жалобы:

1. Организатором торгов нарушен порядок организации Аукциона. По мнению Заявителя в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, Организатор торгов обязан был оформлять земельный участок, являющийся объектом торгов (далее – Земельный участок) на основании волеизъявления Заявителя, осуществившего своими силами формирование Земельного участка.

2. Земельный участок не может быть предметом торгов, так как в отношении Земельного участка поступило заявление о его предоставлении.

3. В соответствии с пунктом 2.1 проекта договора, заключаемого по результатам Аукциона (далее – Договор), срок действия Договора составляет 10 лет. Однако согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия Договора должен составлять 20 лет.

4. Договор не содержит положений, устанавливающих возможность выкупа Земельного участка в собственность в соответствии с положениями статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации не содержит норм, обязывающих руководствоваться волеизъявлением лица, осуществившего формирование и постановку на учет Земельного участка.

2. Предоставление Земельного участка возможно исключительного по результатам торгов.

3. Положения подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации могут применяться только в случае предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства гражданам. Участие в Аукционе может принять как физическое лицо, так и субъект предпринимательства. По мнению Организатора торгов при определении срока аренды Земельного участка должны применяться положения пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Возведение каких-либо объектов капитального строительства на Земельном участке не является предметом договора. Нормы статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, действуют и существуют вне зависимости от указания на них в Договоре.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее:

В отношении доводов № 1 и 2:

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам указанной статьи 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 июля 2011 года № 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.

Заявитель не ссылается на какие-либо факты нарушения порядка организации и проведения торгов.

Доводы о возможном нарушении права Заявителя на заключение договора аренды Земельного участка без проведения торгов указывают на наличии спора

о праве владения Земельным участком, который подлежит разрешению в судебном порядке.

Оценка доводов 1 и 2 в порядке, определенном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции невозможна.

3. Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Осмотренное Комиссией Извещение не содержит требований, ограничивающих круг участников Аукциона только гражданами.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 указанного кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями указанного пункта.

Согласно приказу Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений», в редакции, действовавшей на дату публикации Извещения, указанный срок составлял 60 месяцев, следовательно, два срока – 120 месяцев или 10 лет.

Срок действия Договора исчислен Организатором торгов в соответствии с положениями статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя не обоснован.

4. Заявитель не ссылается на нарушение каких-либо норм, устанавливающих требования к порядку организации и проведения Аукциона, при этом нормы статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации действуют вне зависимости от упоминания их в Договоре.

Довод Заявителя не обоснован.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о

защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

М.Х. Бекоева

Примечание:

согласно части 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.