

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 16512
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 27.11.2015

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 – начальник 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 управлению имуществом администрации Каширского муниципального района Московской области (далее – Организатор торгов), при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение о проведении торгов размещено на сайте torgi.gov.ru за № 171115/0092755/01 (далее – Аукцион), в отсутствие лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Порядок организации и проведения Аукциона установлен статьями 39.11, 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. В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно:

- о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав;
- о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условиях, плате за подключение (технологическое присоединение).

2. Извещение не содержит порядок внесения участниками Аукциона задатка.

3. С учетом возможного участия в Аукционе юридических лиц срок

аренды земельного участка, установленный проектом договора, противоречит требованиям пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Согласно извещению Земельный участок находится в собственности Московской области. Организатор торгов в силу закона имеет право распоряжаться только земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. Организатор торгов не располагает иными, отличными от указанных в извещении сведениями о земельном участке. Технические условия подключения к сетям заинтересованные лица могут получить непосредственно у ресурсоснабжающих организаций.

2. Извещение содержит сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками Аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

3. В извещении отсутствует указание на то, что заявителями могут быть юридические лица. Подать заявку на участие в Аукционе может любое заинтересованное лицо. Приложения № 1 (заявка на участие в аукционе) и № 2 (проект договора аренды земельного участка) являются типовыми. Организатор торгов не считает необходимым устанавливать различные сроки аренды земельного участка для граждан и юридических лиц.

4. Сообщил о допущенной в извещении ошибке. Государственная собственность на земельный участок не разграничена.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Комиссией осмотрен подлинник Извещения.

Указанный документ не содержит сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатором торгов нарушены требования пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

2. В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пунктом 6 Извещения предусмотрен размер платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления.

Вместе с тем, порядок внесения задатка явным образом в извещении не описан.

Организатором торгов нарушены требования подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

3. В соответствии с подпунктом 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.

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 настоящего 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.

Приложением к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» (в ред. от 01.09.2015) установлен срок, который может

быть предоставлен для строительства зданий и сооружений с параметрами максимально разрешенного в соответствии с извещением капитального строительства и составляет 9 месяцев.

Согласно пункту 6 извещения срок аренды земельных участков составляет 20 лет.

При этом проект договора аренды земельного участка и заявка на участие в Аукционе не содержат информацию, идентифицирующую будущего арендодателя как субъекта гражданских прав. Извещение содержит единый порядок заключения договора и срок аренды земельного участка для граждан и юридических лиц, что нарушает требования статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод Заявителя обоснован.

4. Организатор торгов довод Заявителя признал, сообщил о необходимости внесения изменений в извещение.

Довод Заявителя обоснован.

Доводам, касающимся возможного нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции в рамках статьи 18.1 не может быть дана оценка. Заявитель вправе обратиться с заявлением в порядке статьи 44 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

М.Х. Бекоева

Примечание: согласно части 23 статьи 18.1 Закона 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.