

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 8590эп
на действия (бездействие) при организации и проведении торгов

Дата рассмотрения жалобы по существу 15.12.2015

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:

Ефремова Т.Л. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Мантиков А.А. – ведущий специалист-эксперт 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 № 291015/6987935/03 (лот № 6) (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; <...> (паспорт гражданина Российской Федерации), уведомленных в соответствии с требованиями части 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

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. Срок действия договора, заключаемого по результатам Аукциона (далее – Договор), составляет 3 года. Однако согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия Договора должен составлять 10 лет.

2. Извещение не содержит сведений об обременении земельного участка, являющегося объектом Аукциона (далее – Земельный участок). Вместе

с тем, в границах Земельного участка находятся объекты недвижимости согласно сведениям публичной кадастровой карты Росреестра.

Согласно позиции Организатора торгов:

1. При определении срока аренды Земельного участка должны применяться положения подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Зарегистрированные обременения и ограничения в использовании Земельного участка, согласно кадастровому паспорту, отсутствуют. Оснований для указания обременений в извещении не имеется.

Относительно доводов жалобы Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений.

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, 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 настоящего пункта.

Таким образом, пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлен отдельный случай использования земельных участков, а именно: предоставление земельных участков непосредственно для строительства.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» допускает строительство, но при этом не обязывает арендатора строить.

В рассматриваемом случае подлежат применению нормы подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Довод Заявителя не обоснован.

2. Согласно подпункту 4 пункта 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно кадастровому паспорту на Земельный участок в приложении № 2 к извещению обременения или ограничения отсутствуют.

Заявителем не представлено каких-либо документов, подтверждающих установление обременений в отношении Земельного участка.

Довод Заявителя не обоснован.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> необоснованной.

Члены Комиссии:

Т.Л. Ефремова

А.А. Мантиков

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.