



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ  
по жалобе № 79/18.1-2016

14.07.2016

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2. далее - Комиссия) в составе:

председатель Комиссии: С.Н. Волков, заместитель руководителя Управления;  
члены Комиссии: Л.В. Смирнягина, начальник отдела контроля органов власти;  
А.А. Бокша, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти.

при участии:

- организатор торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом Арамилевского городского округа (адрес: 624001. Свердловская область, г. Арамил. ул. 1 Мая, 12, далее КУМИ Арамилевскрго ГО, организатор торгов), представители: <.....> (расп. от 11.02.2016 № 07 с/к), <.....> (дов. от 13.07.2016 № 02-01-35/760), <.....> (дов. от 14.07.2016 б/н), <.....> (дов. от 21.01.2016 № 02-01-35/36);

- заявитель жалобы - ООО «Инвестиционная группа компаний «Лоджик-Девелопмент» (адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 82. корп. А. оф. 406. далее ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент», заявитель), представитель: <.....> (дов. от 01.07.2016 б/н),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - **Закон о защите конкуренции**) жалобу ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент» (вх. № 01-10439 от 05.07.2015) на действия (бездействие) КУМИ Арамилевского ГО. совершенные при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:33:01010002:320 под среднеэтажную жилую застройку (извещение от 27.04.2016 №270416/1181226/02 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) лот № 5,

**УСТАНОВИЛА:**

О времени и месте рассмотрения жалобы, организатор торгов и заявитель уведомлены посредством «электронной почты» 11.07.2016 (исх. № 8176), а также публично, путём размещения информации на официальном сайте торгов (<http://torgi.gov.ru>) и официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы назначено на 15 час. 00 мин. 14.07.2016.

Заявителем в жалобе указано, что ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент» была подана заявка на участие в аукционе по лоту № 5, по условиям которого продавалось право аренды земельного участка с разрешенным использованием под «среднеэтажную жилую застройку».

Аукцион был признан несостоявшимся, а ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент» - единственным его участником, в связи с чем, организатор торгов принял решение заключить с ним договор аренды земельного участка. Однако, для подписания был представлен договор, содержание которого отличалось от проекта договора, входившего в состав аукционной документации.

В частности, в представленном организатором торгов договоре был добавлен пункт 1.2 следующего содержания: «На предоставленном земельном участке Арендатор осуществляет строительство жилого дома, не превышающего трех этажей». Таким образом, по мнению заявителя, изменился вид разрешенного использования земельного участка со «среднеэтажной» на «малоэтажную» застройку. Заявитель полагает, что это существенно ограничивает права ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент».

Представители организатора торгов сообщили, что до истечения 30-дневного срока, установленного для подписания договора ст. 39.12 Земельного кодекса РФ. заявитель согласовывал с администрацией Арамильского городского округа вопросы этажности многоквартирного дома, т.к. по информации МУП «Арамиль-тепло» (единственный поставщик тепловой энергии на территории городского округа) возможность подключения к сетям централизованного теплоснабжения многоквартирного жилого дома среднеэтажной застройки (до 8 эт.) отсутствует.

В результате, 14.06.2016 между КУМИ Арамильского ГО и ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент» подписан договор аренды земельного участка № 12, соответствующий проекту договора, содержание которого отвечает официально размещенной аукционной документации.

На основании изложенного, организатор торгов просит признать жалобу ООО «ИГК «Лоджик- Девелопмент» необоснованной.

**Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы лиц участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:**

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов. При этом случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ. устанавливаются законом.

При рассмотрении жалобы по существу, согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ. договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

В качестве продавца права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 Земельного кодекса РФ. выступает орган местного самоуправления.

Согласно ст. 39.11 Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом (п. 1).

Согласно п. 11 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ. не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (п. 19 ст. 39.1 1 ЗК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - официальный сайт торгов) для размещения информации о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды такого земельного участка для жилищного строительства, определен адрес сайта: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Таким образом, продажа права аренды земельного участка с аукциона является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалобы на действия его организатора, подлежат рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со ст. 33 Устава Арамильского городского округа (принят Решением Арамильской муниципальной Думы от 28.04.2005 № 15/10, ред. от 24.04.2014) и п. 2 Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа (утв. Решением Думы Арамильского городского округа от 25.05.2006 № 28/16. ред. от 26.04.2012). КУМИ Арамильского ГО является самостоятельным, специально уполномоченным органом местного самоуправления в сфере управления земельными ресурсами, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно п. 15 Положения КУМИ Арамильского ГО. кроме иного, выступает арендодателем недвижимого муниципального имущества (подп. 7). а также организует и проводит конкурсы по продаже права пользования муниципальным имуществом, включая земельные участки (подп. 9).

Рассматриваемый аукцион был объявлен в соответствии с Постановлением главы Арамильского городского округа от 27.04.2016 № 259. Этим же постановлением был утвержден персональный состав аукционной комиссии.

Извещение о проведении аукциона было опубликовано в газете «Арамильские вести» № 18 (1041) от 27.04.2016 (стр. 5) и в этот же день размещено за номером 270416/1181226/02 на официальном сайте торгов.

В силу ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на официальном сайте торгов, со дня такого размещения.

Согласно Протоколу № 1. размещенному на сайте торгов в сети «Интернет» 25.05.2016, по лоту № 5 поступила 1 заявка - ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент», которое было признано единственным участником аукциона, вследствие чего аукцион признан несостоявшимся.

Если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на официальном сайте торгов, со дня такого размещения (с ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, обжалование до 25.08.2016 единственным участником действий организатора торгов допускается в случае, если с таким участником договор по результатам торгов не заключен.

Между тем, в силу п.п. 1. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ, договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта, а договор, подлежащий государственной регистрации, для третьих лиц считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Как установила Комиссия, между КУМИ Арамилевского ГО и ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент» заключен договор № 12 аренды земельного участка путем подписания его сторонами 14.06.2016. Копия договора представлена Комиссии.

При этом от реализации предусмотренного ч. 24 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, права на отзыв жалобы заявитель отказался.

Комиссия пришла к выводу, что при таких обстоятельствах жалоба, поданная в антимонопольный орган стороной договора 05.07.2016, то есть, после заключения договора, не может быть рассмотрена во внесудебном порядке.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23. ст. 18.1 Закона о защите конкуренции. Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Жалобу ООО «ИГК «Лоджик-Девелопмент» признать необоснованной.

Председатель комиссии

С.Н. Волков

Члены комиссии:

Л.В. Смирнягина

А.А. Бокша

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