
690014, г. Владивосток, ул. Толстого 50-165

Исх. № 35 от «19» марта 2014 г.

В Федеральную Антимонопольную Службу

Управление по Приморскому краю

690007, г. Владивосток, ул. 1-я Морская, 2

Лица, действия которых обжалуются:

Организатор торгов (аукциона) – Администрация Артемовского городского округа

Управление муниципальной собственности

Комиссия по организации торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков

Место нахождения и почтовый адрес:

Российская Федерация, Приморский край, Артем г., ул. Кирова 48/1, каб. 123

Телефон (42337) 43213

От: Общество с ограниченной ответственностью «Архибат»

Место нахождения: г. Владивосток, ул. Крылова, 58
телефон 8(423)2790-251(тел.факс), +79046235546(сот.)

Контактное лицо: Батищев Дмитрий Николаевич

ЖАЛОБА

на действия Организатора торгов (аукциона) – Управления муниципальной собственности Администрации Артемовского городского округа

при проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников (извещение 180214/0059932/01), на право заключения договора аренды незастроенного земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства:

в порядке ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ)

18.02.2014г. Организатором торгов (аукциона) – Управлением муниципальной собственности Администрации Артемовского городского округа (далее – Организатор аукциона) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru/>) размещена информация (извещение №180214/0059932/01) о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников, на право заключить договор аренды незастроенного земельного участка для

35 03 2282 74

комплексного освоения в целях жилищного строительства, местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир юго-восточный угол жилого дома, участок находится примерно в 80 м от ориентира по направлению на юго-восток, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г.Артем, ул.Полевая, 10; общая площадь земельного участка 18528 кв.метров с кадастровым номером 25:27:030103:4461 и с кадастровым номером 25:27:030103:1153.

В соответствии с условиями, порядком и сроками, указанными в Извещении, ООО «Архибат» подало заявку на участие в аукционе. 19.03.2014 в адрес ООО «Архибат» поступило письмо (исх.№30-18/614) от Управления муниципальной собственности Администрации Артемовского городского округа об отказе в допуске к участию в аукционе ООО «Архибат» на основании не предоставления документов согласно п.5 ст.38.2 Земельного кодекса РФ, а именно: по причине отсутствия в представленной графической схеме вариантов размещения проектируемых дорог, проездов, элементов благоустройства, зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и предложений по межеванию земельного участка.

ООО "Архибат" полагает, что действия Организатора аукциона, комиссии по организации торгов, не соответствуют требованиям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 №808 (далее- Правила №808), ч.1 ст.17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее- Закон №135-ФЗ), нарушают права и законные интересы заявителя по следующим основаниям:

1. По нашему мнению, Организатором аукциона нарушено требование п.п. 5 и 6 ст.38.2, п.п. 17 и 18 ст.38.1 ЗК РФ.

Так, согласно п.5 ст.38.2 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

В соответствии с п.12 ст.38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Вышеуказанные документы, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе, были представлены ООО «Архибат» своевременно и в полном объеме.

Довод Организатора аукциона об отсутствии вариантов размещения проектируемых дорог, проездов и пр. в графической схеме, предложения по межеванию земельного участка, не может быть признан состоятельным, т.к. поданные ООО «Архибат» в составе заявки документы в полной мере соответствуют требованиям п.5 ст.38.2 ЗК РФ и содержат необходимые предложения по планировке, межеванию и застройке территории в границах конкретного земельного участка с учетом его площади, местоположения и с

соблюдением требований к масштабу. При этом п.5 ст.38.2 ЗК РФ требует представления не проектной документации как таковой, а предложений по планировке, межеванию и застройке, регламент составления которых законодательно не предусмотрен.

Основания же отказа в допуске ООО «Архибат» к участию в аукционе, приведенные Организатором аукциона по тексту письма (исх.№30-18/614), сводятся к тому, что при подаче заявки на участие в аукционе претендент должен за свой счет фактически провести непосредственно проектные работы, стоимость которых в настоящее время превышает миллион рублей, а сроки выполнения по сборнику нормативных сроков проектирования составляют 4-6 месяцев.

В силу п.6 ст.38.2 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи документов.

Согласно п.17 ст.38.1 ЗК РФ Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;

4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

В силу п.18 ст.38.1 ЗК РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.

ООО «Архибат» при подаче заявки на участие в аукционе обстоятельств, указанных в п.17 ст.38.1 ЗК РФ, допущено не было, в связи с чем, действия Организатора аукциона являются незаконными, направленными на ограничение конкуренции при проведении торгов.

2. Извещение №180214/0059932/01 не соответствует требованиям п/п 2 п.3 ст.38.2 ЗК РФ, п/п м) н) п.8 Правил №808, что повлекло ограничение конкуренции при проведении торгов.

Так, согласно п/п 2 п. 3 ст.38.2 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;

В нарушение вышеуказанных требований Извещение №180214/0059932/01 не содержит сведений о цене выкупа земельного участка в расчете на единицу площади; что не позволяет участникам торгов определить стоимость, по которой впоследствии предоставленный участок может быть приобретен в собственность. В разделе 14 Извещения указано, что «Цена выкупа земельных участков, сформированных после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков...определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент выкупа».

Однако, как указывают Арбитражные суды (см., например, Постановление ФАС Уральского округа от 09.07.2012 N Ф09-5605/12 по делу N А76-15010/2011, Определением ВАС РФ от 19.09.2012 N ВАС-11957/12 отказано в передаче дела N А76-15010/2011 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора данного постановления), согласно п. 8.1 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Таким образом, данные расходы арендатор несет уже после заключения договора аренды земельного участка (в том числе и по результатам торгов), а значит, отсутствие проектной документации не является основанием для не указания в извещении на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства цены выкупа земельного участка.

В соответствии с п/п м) ин) п.8 Правил №808 Извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

- м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

В нарушение вышеуказанных требований Извещение №180214/0059932/01 не содержит сведений о дате, времени и порядке осмотра земельного участка на местности, проект договора аренды земельного участка.

Кроме того, в силу подп. 4 п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно, в частности, содержать сведения о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации, о плате за подключение.

Пунктом 1 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подп. 1 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Исходя из анализа приведенной нормы права, аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Однако Извещение №180214/0059932/01 не содержит сведений о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение.

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что отсутствие в извещении указанной информации противоречит требованиям земельного законодательства, нарушает ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции,

ПРОСИМ:

1. Рассмотреть настоящую жалобу по существу.
2. Провести внеплановую проверку соблюдения Управлением муниципальной собственности Администрации Артемовского городского округа требований антимонопольного законодательства при проведении торгов.
3. Приостановить процедуру торгов, заключения договора аренды земельного участка до разрешения настоящей жалобы по существу.

Приложения:

1. Извещение № 180214/0059932/01;
2. Заявка ООО «Архибат» на участие в аукционе;
3. Письмо Управления муниципальной собственности Администрации Артемовского городского округа от 19.02.2014 исх.№30-18/614;
4. Квитанция о направлении копии жалобы Организатору аукциона;
5. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего жалобу

Генеральный директор ООО «Архибат» _____ Батищев Д.Н.

