

## **РЕШЕНИЕ № 22-Т/2014**

### **по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

26 февраля 2014 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

Дегтярева Р.В. – руководитель управления,

Члены Комиссии:

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Зайцева А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края» – ..... (доверенность № 14 от 25.02.2014), ..... (доверенность № 15 от 25.02.2014), представителя ..... – .... (доверенность № 23АА3080988 от 17.02.2014),

рассмотрев жалобу ..... (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – Краевое государственное казенное специализированное учреждение «Фонд государственного имущества Краснодарского края» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) (далее – Аукцион),

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба ..... на действия Организатора торгов – Краевое государственное казенное специализированное учреждение «Фонд государственного имущества Краснодарского края» при проведении аукциона по

продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) (далее – Аукцион).

Заявитель жалобы считает, что организатор торгов неправомерно отказал в допуске к участию в аукционе в связи с отсутствием в заявке документов, содержащих 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 приобретается на аукционе. Полагает, что ею выполнены необходимые требования, был заказан эскиз застройки земельного участка, который включает предложение по планировке, межеванию и застройке территории.

Также заявитель полагает, что требования по предоставлению данных документов, указанные в извещении, противоречат Земельному кодексу Российской Федерации, так как не соответствуют п. 12 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, просит признать незаконным отказ в допуске к участию в аукционе.

Представители Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края» представили запрашиваемые документы, возражают против доводов жалобы, считают доводы Заявителя необоснованными.

Рассмотрение жалобы назначено на 26.02.2014 в 15-00.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 26 декабря 2013 года № 2286 принято решение о проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о размере арендной платы, по продаже права на заключение сроком на 10 лет договора аренды земельного участка площадью 130000 кв. м с кадастровым номером 23:43:0142047:1174 (категория: земли населённых пунктов; государственная собственность Российской Федерации; разрешённое использование - для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса; местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Восточно-Кругликовская (регистрационный номер – 131).

«27» декабря 2013 г. на официальном сайте [Российской Федерации](http://www.torgi.gov.ru) в сети Интернет Организатором торгов было размещено извещение № 271213/0015474/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение сроком на 10 лет договора аренды земельного участка площадью 130000 кв. м с кадастровым номером 23:43:0142047:1174.

В соответствии с извещением о проведении торгов, были установлены порядок

приёма заявок на участие в аукционе, форма заявки, существенные

условия договора аренды земельного участка и другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка победителем аукциона.

В соответствии с порядком приёма заявок для участия в аукционе заявитель представляет организатору торгов по описи следующие документы:

- заявку на участие в аукционе по установленной форме;
- документы, подтверждающие внесение задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 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 приобретается на аукционе.

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 07.02.2014 победителем аукциона признано ООО «Инвестстрой».

Согласно п. 5 ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 данного 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 приобретается на аукционе.

При оценке заявок комиссия Организатора торгов руководствовалась, в том числе заключением от 05.02.2014 г. члена комиссии - заместителя начальника отдела территориального планирования департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар ....., согласно которому предложения по планировке, межеванию и застройке земельного участка, представленные ЗАО «Кубаньторгодежда», ООО «Максима Недвижимость», ООО «Монолит Экспо» и гражданкой .....не соответствуют Правилам и нормативам градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Кроме того, с целью профессиональной оценки предложений по планировке, межеванию и застройке территории, которые поступили от заявителей на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка 23:43:0142047:1174, департаментом имущественных отношений Краснодарского края был сделан соответствующий запрос в департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее также департамент по архитектуре).

В соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 15.06.2006 № 458 департамент по архитектуре и градостроительству

Краснодарского края является органом исполнительной власти Краснодарского края, осуществляющим в пределах установленной компетенции управление, межотраслевую координацию и регулирование деятельности в области архитектуры, градостроительства и инженерных изысканий для строительства. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации департамент является специально уполномоченным органом исполнительной власти Краснодарского края в области градостроительной деятельности.

Согласно письму департамента по архитектуре от 07.02.2014 № 71-608/14-04-02 документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории должны соответствовать следующим документам:

- правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённым решением городской Думы Краснодара от 22.10.2013 № 54 п.8;
- местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, утверждённым решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п. 13;
- генеральному плану муниципального образования город Краснодар, утверждённому решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Так, департаментом по архитектуре указано, что в качестве соответствия зонам с особыми условиями использования территории при разработке предложений следует обратить внимание на размеры санитарно-защитных зон от существующих и строящихся объектов на прилегающих территориях (рынок «Восточно-Кругликовский», АЗС, футбольный стадион на 30 тысяч зрительских мест) и режим их использования.

Для перечисленных объектов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 установлены следующие размеры санитарно-защитных зон:

- физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью свыше 500 мест - 300 метров;
- автозаправочные станции не более 3-х ТРК только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом - 50 метров;
- отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы - 50 метров.

Департамент по архитектуре сообщил, что в проектом предложении ..... в санитарно-защитной зоне стадиона выполнено размещение жилого дома, то есть представленные ..... предложения по планировке, межеванию и застройке территории не соответствуют правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

В силу статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 данного Кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

Законом прямо предусмотрена обязанность заинтересованных лиц, представить помимо документов, указанных в пункте 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, предложения по планировке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка (пункт 5 статьи 38.2 данного Кодекса).

Общие стандарты правил землепользования и застройки земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства в городе Краснодаре, установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Правилах об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808, Законе Краснодарского края от

21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»,

Правилах землепользования и застройки территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6.

Таким образом, условие о необходимости предоставления указанных документов, содержащееся в извещении о проведении торгов по продаже права аренды земельного участка 23:43:0142047:1174, полностью соответствует требованиям ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Установлено, что ..... не выполнены условия извещения и требования, установленные статьёй 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно: не представлены документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, соответствующие правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования в границах земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142047:1174.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ..... на действия Организатора торгов – Краевое государственное казенное специализированное учреждение «Фонд государственного имущества Краснодарского края» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), необоснованной.

Председатель Комиссии:

Р.В. Дегтярева

Члены Комиссии:

В.В. Оберемок

Н.В. Левит

А.А. Зайцева