

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 16-07/18.1/14

«28» марта 2014 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя	Семенов Е.Г.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	Соболевской Т.М.	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
	Пазуха З.В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу «...» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области (далее - Управление),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба «...». на неправомерные действия Управления при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, извещение № 240214/0054540/01, лоты 1, 2, 3 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

Заявитель полагает, что документацию по планировке территории в границах земельного участка для его комплексного освоения обязан подготовить арендатор, а при наличии утвержденной документации по планировке территории комплексное освоение данных земельных участков не представляется возможным.

В нарушение подпункта 1 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) в извещении о проведении торгов отсутствует информация об обременениях земельных участков. Вместе с тем, согласно публичной кадастровой карте (www.maps.rosreestr.ru), базовой карте «ESRI», информационному источнику «2ГИС» (www.2gis.ru) на земельных участках расположены жилые дома. Заявитель полагает, что отсутствие достоверной информации об обременениях приведет к невозможности использования данных земельных участков в целях комплексного освоения для жилищного строительства.

В нарушение подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение).

В извещении о проведении Аукциона отсутствует полная информация о дате его проведения.

Кроме того, по мнению Заявителя, организатором торгов неправомерно отклонена его заявка от участия в Аукционе, по основаниям, не предусмотренным ЗК РФ.

На основании изложенного Заявителя просит признать жалобу обоснованной и принять решение об аннулировании торгов.

Управлением по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа представлены письменные пояснения (вх. от 28.03.2014 № 4112) и на заседании Комиссии представителем пояснено следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 38.2 ЗК РФ не требуется указание параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства и сведений о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение, предусмотренных подпунктами 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Представитель также пояснил, что технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение при формировании земельного участка не определялись.

Согласно уведомлениям Управления Росреестра по Челябинской области в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок отсутствуют сведения о зарегистрированных правах и обременениях на недвижимое имущество в границах территории, ограниченной ул. Жданова, пр. Славы, ул. К. Маркса в г. Копейске.

Управлением указано, что поскольку содержание предложений по планировке законом не регулируется, то оценка соответствия представленных претендентами предложений осуществлялась исходя из судебной практики.

Представленные заявителем проектные предложения по планировке, межеванию и застройке территории не соответствуют требованиям ГОСТ Р 21.1101-2009.

Договоры купли-продажи права на заключение договоров аренды земельных участков по результатам торгов не заключены.

Таким образом, Управление считает, что жалоба «...» является необоснованной.

ООО «АФОН», являющимся победителем Аукциона, на заседании Комиссии поддержана позиция Управления. Кроме того, ООО «Афон» указано на наличие на трех земельных участках, выставленных на торги, объектов капитального строительства, а также отмечено, что общество подписало договоры купли-продажи с собственниками указанных объектов (договоры от 24.03.2014, государственная регистрация сделок не осуществлена).

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Управлением опубликовано извещение о проведении Аукциона на официальном сайте размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov (№ 240214/0054540/01) 24.02.2014, а также в газете «Копейский рабочий» от 21.02.2014 № 20 (17480).

Порядок организации и проведения аукциона 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 определяется статьей 38.1 ЗК РФ с учетом положений статьи 38.2 ЗК РФ.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 30.2 ЗК РФ земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

В пункте 2 статьи 30.2 ЗК РФ определено, что предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 ЗК РФ.

Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 ЗК РФ, но с учетом положений статьи 38.2 ЗК РФ (пункт 2 статьи 38.2 ЗК РФ),

В силу пункта 1 статьи 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В соответствии с положениями частей 1, 2, 3, 5 статьи 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных

объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

В соответствии с положениями части 1 статьи 46 ГрК РФ решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 ГрК РФ.

Пунктом 8.1. статьи 45 ГрК РФ предусмотрено, что в случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

В соответствии с подпунктом 6 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны быть указаны максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Управлением в извещении о проведении Аукциона указано, что максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с градостроительной документацией составляет 6 месяцев с момента заключения договора аренды земельного участка.

Однако действующим законодательством не установлено запрета на проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В связи с чем, довод Заявителя о том, что наличие утвержденной документации по планировке территории жилого микрорайона «Афон» в г. Копейске не позволит победителю торгов осуществлять комплексное освоение данных земельных участков, не может быть принят Комиссией. Кроме того, если документация не будет согласована органом местного самоуправления, то строительство осуществляется в соответствии с документацией, утвержденной Администрацией.

2. В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона должен быть указан предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере земельного участка.

Согласно пункту 6 извещения о проведении Аукциона земельные участки правами третьих лиц не обременены, в залоге, споре и под арестом не состоят.

Вместе с тем, согласно публичной кадастровой карте (www.maps.rosreestr.ru), базовой карте «ESRI», информационному источнику «2ГИС» (www.2gis.ru) на рассматриваемых земельных участках расположены объекты недвижимого имущества.

Кроме того, Управлением представлены Уведомления Управления Росреестра по Челябинской области об отсутствии в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированных прав на следующие объекты, расположенные в г. Копейске в границах трех земельных участков, подлежащих комплексной застройке: ул. Пролетарская, д. 70, 68, 69, 59, 51, 57, 62, 80; ул. Труда, д. 2, 6, 10, 11, 16, 19, 20, 21, 26, 28, 30, 31, 33, 37, 39, 41; ул. Фонвизина, д. 1, 3, 5, 7, 11; ул. Чаадаева, д. 26, 36, 42, 44, 73, 77, 40, 89, 87, 93, 95; ул. Горького, д. 37; пер. Советский, д. 11.

Из указанных документов следует, что на земельных участках с кадастровыми номерами 74:30:0103006:126, 74:30:0103006:124, 74:30:0103006:1235 расположено 42 объекта недвижимого имущества.

Лицами, участвующими в рассмотрении дела, наличие на трех земельных участках с кадастровыми номерами 74:30:0103006:126, 74:30:0103006:124, 74:30:0103006:1235 объектов капитального строительства не отрицается.

Объект недвижимости (здания, сооружения, жилые дома) неизбежно используется с земельным участком, на котором он расположен.

Исходя из смысла пункта 1 статьи 36 ЗК РФ и Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» земельный участок, расположенный под объектами недвижимости, принадлежащими одному лицу, не может быть передан в аренду другому лицу.

В связи с чем, лица, имеющие намерение зарегистрировать право собственности на объекты недвижимости, расположенные по рассматриваемым адресам, также имеют право на приватизацию или аренду земельных участков, расположенных под объектами недвижимости, которые находятся в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:30:0103006:126, 74:30:0103006:124, 74:30:0103006:1235.

Наличие на земельных участках объектов недвижимого имущества, принадлежащих третьим лицам, может привести к невозможности использования данных земельных участков в целях комплексного освоения для жилищного строительства, что также нарушает права потенциальных участников торгов, которые при подаче заявки на Аукцион не владеют информацией о наличии обременений и прав третьих лиц на названное имущество, расположенное в границах земельных участков, выставленных на торги.

Кроме того, утвержденный проект планировки территории предусматривает строительство объектов, в том числе на участках, где расположены существующие здания, строения.

3. Согласно пункту 1 статьи 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Проведение работ по формированию земельного участка включает в себя определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (абзац 4 подпункта 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если в том числе определены технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Особенности проведения аукциона 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 регулируются положениями статьи 38.2 ЗК РФ, с учетом требований к извещению, установленных статьей 38.1 названного кодекса, которая не предусматривает обязанность организатора торгов указывать в информационном сообщении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Однако это не исключает обязанности органа местного самоуправления соблюдать порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе в части определения технических условий и платы за подключение, при формировании земельного участка и выставлении его на торги.

Управлением технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не представлены, поскольку, по мнению Управления, определение указанной информации при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства не требуется и органом местного самоуправления не осуществлялось.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что в данном случае Управлением в нарушение пункта 1 статьи 38, пункта 1 статьи 38.1 и пункта 2 статьи 38.2 ЗК РФ проведен Аукцион в отношении земельных участков, для которых не определены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за такое подключение.

4. В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должна быть указана цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 статьи 30.2 ЗК РФ и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади.

Пунктом 14 извещения о проведении Аукциона установлено, что цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах ранее предоставленного земельного участка, определяется в расчете на 1 кв. метр в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, статьей 2 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Вышеуказанное не позволяет сделать вывод о цене выкупа земельных участков в расчете на единицу площади. Указание на статью 36 ЗК РФ, статью 2 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в извещении не представляет собой расчет цены выкупа земельных участков, который выражается в денежной сумме, необходимой для оплаты за единицу площади земельного участка.

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона отсутствуют обязательные сведения о цене выкупа земельных участков в расчете на единицу площади, что противоречит подпункту 2 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ.

5. Комиссией антимонопольного органа не может быть принят во внимание довод Заявителя о том, что в извещении о проведении Аукциона отсутствует полная информация о дате его проведения, поскольку данный довод не соответствует материалам дела. Так, согласно пункту 3 извещения о проведении торгов указано, что Аукцион состоится 24 марта 2014 года в 14:00 (время местное) по адресу: г. Копейск, ул. Ленина 52, кабинет, 203.

6. Согласно пункту 5 статьи 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 ЗК РФ, 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.

Пунктом 12 ЗК РФ установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 6 статьи 38.2 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в [пункте 5](#) настоящей статьи документов.

Кроме того, пунктом 13 статьи 38.1 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном [органе](#) исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Пунктом 28 извещения о проведении Аукциона установлен перечень требуемых для участия в аукционе документов и требования к их оформлению:

1) заявка по утвержденной «Продавцом» форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка в 2-х экземплярах (бланк заявки размещен на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет», определенном Правительством Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);

2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);

3) документы, подтверждающие внесение задатка;

4) документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельных участков.

Помимо этого, пунктом 29 извещения о проведении Аукциона определен перечень документов, необходимых для заключения договора о задатке, а именно:

1) заверенные надлежащим способом копии учредительных документов и копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

2) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявкой на участие в аукционе обращается представитель Претендента;

3) решение соответствующего органа управления «Претендента», разрешающего приобретение земельного участка (если это необходимо в соответствии с учредительными документами);

4) опись представленных документов.

В нарушение пункта 6 статьи 38.2, пункта 13 статьи 38.1 ЗК РФ в пункте 29 извещения о проведении Аукциона установлено требование о представлении в составе заявки на участие в торгах документов, которые не предусмотрены пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ.

7. Согласно [пункту 23 статьи 38.1](#) ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

Управлением представлены следующие протоколы:

- Протокол № 1 от 20.03.2014 приема заявок на участие в Аукционе;
- Протокол № 2 от 24.03.2014 о результатах Аукциона.

Таким образом, Управлением нарушен [пункт 23 статьи 38.1](#) ЗК РФ ввиду несоблюдения процедуры проведения торгов, а именно отсутствия протокола аукциона.

8. В соответствии с пунктом 29 статьи 38.1 ЗК РФ информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет", указанном в [пункте 9](#) настоящей статьи.

Однако организатором торгов Протокол № 2 от 24.03.2014 о результатах Аукциона на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru не размещен (акт осмотра сайта от 28.03.2014), что не соответствует пункту 29 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

9. В соответствии с подпунктом 1 пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непредставление определенных пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ необходимых для участия в аукционе документов.

Поскольку документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, необходимы для участия в аукционе, то непредставление претендентами предложений 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 положениями пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ позволяет организатору аукциона отказать им в допуске к участию в торгах.

Земельным законодательством не определены требования к оформлению претендентами предложения по планировке, межеванию и застройке территории.

Вместе с тем, из смысла пункта 5 статьи 38.2 ЗК РФ следует, что предложения по планировке, межеванию и застройке территории должны соответствовать правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования в границах земельного участка.

Комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства

включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования (статья 30.2 ЗК РФ). К документации по планировке территории статья 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации относит проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительный план.

Из содержания указанных норм можно сделать вывод, что документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, должны соответствовать требованиям статей 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрение заявок на участие в Аукционе состоялось 20 марта 2014 года, что подтверждается Протоколом № 1 от 20.03.2014.

Для участия в Аукционе в отношении каждого лота были поданы заявки следующими физическими и юридическими лицами: ООО «Чудо остров», ООО «Афон», «...», ООО «Агентство «ЛЭК».

«...» и ООО «Агентство «ЛЭК» согласно Протоколу № 1 от 20.03.2014 не допущены к участию в торгах по всем трем лотам.

Победителем Аукциона по трем лотам согласно Протоколу № 2 от 24.03.2014 признано ООО «Афон».

9.1 «...» отказано в допуске к участию в торгах по всем трем лотам по следующим основаниям:

- фактический масштаб представленных проектных приложений не соответствует заявленному масштабу 1:1000;

- титульный лист проекта не удостоверен подписями руководителя проекторной организации, главного инженера проекта, главного архитектора проекта;

- на представленных альбомах необходимые подписи отсутствуют, то есть нарушены требования ГОСТ Р 21.1101-2009,

в связи с чем представленные материалы не могут считаться предложением по планировке, межеванию и застройке территории.

Статьи 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации не содержат требований к масштабу, подписям на титульном листе и графических материалах. Извещение о проведении Аукциона не содержит требования о том, что приложение по планировке, межеванию и застройке территории должно соответствовать ГОСТ Р 21.1101-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации». Кроме того, полномочия по проверке предложений по планировке, межеванию и застройки территории на предмет соответствия требованиям ГОСТа у организатора торгов отсутствуют.

В связи с чем, отказ в допуске к участию в Аукционе «...» по названным основаниям не соответствует действующему законодательству.

Заявки «...» по лотам № 1, 2, 3 не содержат предложения по планировке, межеванию и застройки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами соответственно 74:30:0103006:126, 74:30:0103006:124, 74:30:0103006:1235, в связи с чем, ему должно было быть отказано в допуске к участию в торгах по данному основанию.

9.2 Заявки ООО «Агентство «ЛЭК» на участие в Аукционе отклонены аукционной комиссией по трем лотам по следующим основаниям:

- заявки не содержат полные сведения о претенденте, предусмотренные утвержденной формой в соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ, а именно не указаны паспортные данные и место регистрации уполномоченного лица,
- отсутствует решение соответствующего органа управления претендента, разрешающего совершение крупной сделки;
- фактический масштаб представленных проектных приложений не соответствует заявленному масштабу 1:1000;
- в представленных проектных материалах отсутствуют: предложения по организации транспортной и уличной сети, предложения по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории, предложения по размещению инженерных сетей и сооружений, в предложении по межеванию территории отсутствуют градостроительные планы земельных участков.

В соответствии со статьей [40](#) Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» законным представителем общества с ограниченной ответственностью является единоличный исполнительный орган общества (генеральный директор, президент и другие). В связи с чем, директор действует от имени общества без доверенности, что не требует указания данных уполномоченного лица, которым директор ООО «Агентство «ЛЭК» не является.

Требование о представлении документов, не предусмотренных пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ, а именно решение соответствующего органа управления претендента, разрешающего совершение крупной сделки, противоречит пункту 6 статьи 38.2, пункту 13 статьи 38.1 ЗК РФ, в связи с чем, данные сведения неправомерно указаны в извещении о проведении Аукциона.

Поскольку статьи 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении торгов не содержат требований к масштабу графических материалов, то отказ в допуске к участию в Аукционе ООО «Агентство «ЛЭК» по данному основанию не соответствует действующему законодательству.

Вместе с тем, заявки ООО «Агентство «ЛЭК» по трем лотам не соответствуют по содержанию материалов статьям 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе отсутствуют предложения по организации транспортной и уличной сети, предложения по вертикальной планировке и инженерной подготовке

территории, что противоречит пункту 5 статьи 38.2 ЗК РФ.

9.3 Заявки ООО «Афон» по трем лотам согласно описи документов содержат копии согласованного и утвержденного проекта планировки микрорайона «Афон». Указанный документ представлен Управлением при рассмотрении дела, из которого следует, что проект планировки территории разработан ООО «Челябинский Институт Генерального Плана и Транспорта» по заказу Администрации. Согласно главе 1 данного проекта общая площадь проектируемой территории составляет 15,28 га.

Проект планировки микрорайона «Афон» разработан не в границах земельных участков площадью 45 686 кв.м (лот 1), 38 009 кв м (лот 2), 14 685 кв. м (лот 3), права на заключение договоров аренды которых приобретается на Аукционе, а границах территории 15,28 га (то есть 152 800 кв. м).

Предложения по планировке, межеванию и застройки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:30:0103006:126, 74:30:0103006:124, 74:30:0103006:1235 в заявках ООО «Афон» отсутствует.

9.4 Из описей к заявкам ООО «Чудо остров» по трем лотам также следует, что вместо предложений по планировке, межеванию и застройки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:30:0103006:126 (лот 1), 74:30:0103006:124 (лот 2), 74:30:0103006:1235 (лот 3) представлены копии проекта планировки территории, ограниченной улицами Жданова, пр. Славы, ул. К. Маркса, ул. Гольца, в связи с чем заявки не соответствуют пункту 28 извещения о проведении торгов и данным участникам должно быть отказано в допуске к участию в Аукционе.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к ограничению или устранению конкуренции, в том числе: создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах; нарушение порядка определения победителя торгов.

Действия Управления по неправомерному допуску к участию в Аукционе ООО «Чудо остров», ООО «Афон», заявки которых не соответствуют требованиям пункта 5 статьи 38.2 ЗК РФ, противоречат пункту 17 статьи 38.1 ЗК РФ, поскольку привели к созданию данным участникам преимущественных условий участия в торгах и нарушению порядка определения победителя торгов, что является нарушением пунктов 2 и 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Комиссией установлено, что при проведении Аукциона были допущены нарушения, указанные в решении Челябинского УФАС России по жалобе № 13-07/18.1/13 от 28.03.2014 и Управлению выдано предписание об аннулировании Аукциона, в связи с чем комиссия антимонопольного органа не имеет возможности повторно выдать организатору торгов предписание по результатам рассмотрения жалобы «...».

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» обоснованной.
2. Признать в действиях Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 240214/0054540/01, лоты 1, 2, 3) нарушение порядка проведения аукциона 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, установленного пунктом 1 статьи 38, пунктом 1, 18, 23, 29 статьи 38.1 и пунктом 2, подпунктами 1, 2 пункта 3, пунктом 6 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Признать действия Управления по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области, выразившееся в неправомерном допуске к участию в открытом аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 240214/0054540/01, лоты 1, 2, 3) ООО «Чудо остров», ООО «Афон», заявки которых не соответствуют требованиям пункта 5 статьи 38.2 ЗК РФ, нарушением пунктов 2 и 3 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
4. Предписание Управлению по имуществу и земельным отношениям администрации Копейского городского округа Челябинской области в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

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

Председатель Комиссии

Е.Г. Семенова

Члены Комиссии:

Т.М. Соболевская

З.В. Пазуха

Пазуха З.В., (351) 265-93-79