

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасская ул.д.8, г. Ульяновск 432970 ГСП, тел. 41-32-03
www.ulyanovsk.fas.gov.ru, to73@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

25.01.2013

ДЕЛО № 9431/04-2013
г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель - зам. руководителя управления
члены - начальник отдела
- специалист-эксперт

рассмотрев дело № 9431/04-2013 по признакам нарушения Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска (432017, г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции») по жалобе ООО «Заволжская Строительная Компания» (далее - ООО «ЗСК»),

УСТАНОВИЛА:

16 января 2013 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба ООО «Заволжская Строительная Компания» на действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска (далее – КУГИЗ Администрации г. Ульяновска) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть стройквартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть стройквартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть стройквартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть стройквартала № 8 (дата проведения аукциона - 14.01.2013).

В жалобе указано, что 07.12.2012 КУГИЗ Администрации г. Ульяновска на официальном сайте: www.ulmeria.ru разместил извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1-

восточная часть стройквартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть стройквартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть стройквартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть стройквартала № 8 (дата проведения аукциона - 14.01.2013).

Извещение содержит документацию об аукционе с начальной ценой контракта 12 520 510,00 руб.

По результатам рассмотрения заявки ООО «Заволжская Строительная Компания» не допущено к участию в аукционе, в связи с непредставлением определённых п. 12 ст. 38. 1 Земельного кодекса РФ документов (пп. 1 п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с п. 12 ст. 38.1 Земельного кодекса 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.

По мнению заявителя, в составе заявки ООО «ЗСК» были приложены все необходимые документы.

Содержание жалобы, а также вся информация о процессуальных действиях, осуществляемых Комиссией при её рассмотрении, опубликована на официальном сайте Ульяновско-го УФАС России: <http://www.ulyanovsk.fas.gov.ru>, а также на сайте www.torgi.gov.ru.

На рассмотрении жалобы представители ООО «ЗСК» поддержали жалобу в полном объеме.

Представители КУГИЗ Администрации г. Ульяновска пояснили, что считают жалобу необоснованной и подлежащей отклонению по следующим основаниям.

Статьёй 38.1 Земельного Кодекса РФ установлен порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 12 вышеуказанной статьи установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

Статьёй 38.2 Земельного Кодекса РФ установлены 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.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется ст. 38.2 Земельного Кодекса РФ (пункт 6 статьи 38).

Такой аукцион проводится в соответствии со ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ с

учетом положений ст. 38.2 Земельного Кодекса РФ (п. 2 Земельного Кодекса РФ). В соответствии с п. 5 ст. 38.2 Земельного Кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в п. 12 ст. 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 приобретается на аукционе.

Статьей 42 Градостроительного Кодекса РФ установлено, что основная часть проекта планировки территории включает в себя, в том числе:

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

- положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку (п. 4 ст. 42 Градостроительного Кодекса РФ).

Пунктом 3.2 Постановления Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (далее - Постановление от 29.10.2002 №150) установлено, что графические материалы проекта планировки включают в себя, в том числе, схему организации транспорта и улично-дорожной сети.

Обязательным положением проекта планировки является плотность и параметры застройки (пп. 14 п. 3.2 Постановления от 29.10.2002 №150).

Кроме того, согласно ст. 2 Градостроительного кодекса РФ, законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются, в том числе, на принципах:

- обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- осуществления строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

Согласно Генеральному плану города Ульяновска, утвержденному решением Ульяновской Городской Думы от 27.06.2007 №83 (далее – Генеральный план), земельный участок: контур № 1-восточная часть стройквартала № 10, контур № 2 - северо-западная часть стройквартала № 7, контур № 3 - юго-восточная часть стройквартала № 7, контур № 4 -северо-западная часть стройквартала № 8, расположены на территории 5-16 этажной жилой застройки с отдельными доминантами до 24-х этажей (контур 4) и общественных центров с сопутствующей жилой застройкой (контур 1,2,3).

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», утвержденных решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 №90 (далее – Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск»), указанные контуры расположены в зоне ЦЗ - Зона размещения объектов социально-го и коммунально-бытового назначения с установленными видами разрешенного использования, которая выделена:

- для развития существующей и вновь строящейся комфортной застройки зон и

терри-торий районного значения;

- для повышения деловой активности центров районного значения;

- для объектов общественно-делового назначения в сочетании с жилой застройкой, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду и объекты культурного наследия;

- для развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- для создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В соответствии с пунктом 5.1. Свода Правил (СП 42.13330.2011) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденных Приказом Минрегиона РФ №820 (далее – Свод Правил), жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм, не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и при-усадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом требований раздела 10 настоящих норм; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

Согласно пункту 5.2. Свода Правил, планировочную структуру жилых зон следует формировать в увязке с зонированием и планировочной структурой поселения в целом с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом необходимо предусматривать взаимосвязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

Согласно пункту 10.1. Свода Правил, учреждения и предприятия обслуживания следует размещать на территории городских и сельских поселений, приближая их к местам жительства и работы, предусматривая, как правило, формирование общественных центров в увязке с сетью общественного пассажирского транспорта.

Таблицей 5 Свода Правил, определены радиусы обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещенными в жилой застройке.

В соответствии с пунктом 4 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ, региональные и местные нормативы градостроительного проектирования содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территории).

В силу пункта 6 статьи 24 Градостроительного кодекса РФ, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей населенных пунктов в границах муниципальных образований, межселенных территорий.

Постановлением Администрации города Ульяновска от 25.05.2012 № 2388 утверждены Местные нормативы градостроительного проектирования

муниципального образования «город Ульяновск» (далее – Местные нормативы).
Раздел 5 «Расчетные показатели в сфере транспортного обслуживания» Местных нормативов определил требуемую транспортную и пешеходную доступность (радиус обслуживания), согласно которой для объектов социального назначения следует принимать следующие нормативы транспортной и пешеходной доступности (от дома):

- общеобразовательные школы - не более 500 м;
- детские дошкольные учреждения - не более 300 м.

Таким образом, 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, должны содержать:

- наиболее социально-значимые и коммунально-бытовые объекты;
- количество и расположение указанных объектов должно позволять обеспечить комфортное проживание населения и соответствовать техническим нормам и правилам, нормативам градостроительного проектирования.

В нарушение п. 5 ст. 38.2 Земельного Кодекса РФ ООО «ЗСК» не представило надлежащим образом оформленные документы: 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 (отсутствие информации о размещении линий, обозначающих дороги, улицы, проезды; отсутствие информации о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории; отсутствие схемы улично-дорожной сети).

Исходя из вышеизложенного, Комиссия по проведению торгов решила не допускать к участию в аукционе ООО «ЗСК» (протокол комиссии №1 от 11.01.2013).

В адрес ООО «ЗСК» было направлено уведомление от 14.01.2013 о вышеуказанном решении комиссии.

1. Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, приняла решение о признании жалобы ООО «ЗСК» на действия КУГИЗ Администрации г. Ульяновска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть строительного квартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть строительного квартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть строительного квартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть строительного квартала № 8 (дата проведения аукциона - 14.01.2013), необоснованной.

При этом комиссия исходила из следующего.

Постановлением Администрации г. Ульяновска от 12.11.2012 № 4770 «Об аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в Заволжском районе г. Ульяновска» КУГИЗ Администрации г. Ульяновска поручено провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть строительного квартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть строительного квартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть строительного квартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть строительного квартала № 8, для комплексного освоения в целях жилищного строительства с объектами соцкультбыта.

В соответствии с п.9 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте организатора аукциона в сети "Интернет" и публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования.

П. а) п. 1 . Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» определено, что с 01.01.2013 официальным сайтом Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт) для размещения информации о проведении аукционов 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, является сайт, расположенный по адресу: www.torgi.gov.ru.

Установлено, что извещение о проведении спорного аукциона опубликовано 07.12.2012 в газете «Ульяновск сегодня» от 07.12.2012 (№ 111), а также на сайте Администрации г. Ульяновска: www.ulmeria.ru, а также на сайте www.torgi.gov.ru. Следовательно, сроки, установленные п.9 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, организаторами данных торгов соблюдены.

В соответствии с протоколом № 1 заседания комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков, права на заключение договоров аренды земельных участков и права на заключение договоров о развитии застроенных территорий от 11.01.2013 (далее – Протокол заседания комиссии от 11.01.2013 №1) на участие в аукционе, в адрес КУГИЗ Администрации г. Ульяновска поступило 9 заявок, а именно: ИП А<>. (заявка от 26.12.2012 № 1195), ООО «ПроМэнКом» (заявка от 29.12.2012 № 1196), ООО «Строительная сфера» (заявка от 29.12.2012 № 1197), ООО «Миллениум Плаза» (заявка от 09.01.2013 №1), ООО «ЗСК» (заявка от 10.01.2013 №2), ООО «МАГНАТ» (заявка от 10.01.2013 №3), ИП Соболева Н.К.(заявка от 10.01.2013 №4), ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат» (заявка от 10.01.2013 № 5), ООО «Респект» (заявка от 10.01.2013 № 6).

Согласно Протоколу заседания комиссии от 11.01.2013 №1 участниками аукциона признаны и допущены к участию в аукционе: ИП Аб>?., ООО «Респект», ООО «Миллениум Плаза», ООО «Строительная сфера».

ООО «ПроМэнКом», ООО «ЗСК», ООО «МАГНАТ», ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат», ИП Соболевой Н.К. отказано в допуске к участию в аукционе на основании пп. 1 п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которым заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе, в связи с непредставлением определенных п. 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений.

В силу п. 12 ст. 38.1 Земельного кодекса 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.

Кроме того, в силу п. 5 ст. 38.2 Земельного Кодекса 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 приобретается на аукционе.

Таким образом, законодатель установил особенность процедуры торгов по комплексному освоению земельных участков для жилищного строительства, которая заключается в том, что заинтересованные лица для участия в аукционе должны представить помимо документов, указанных в пункте 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, предложения по планировке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка (пункт 5 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ).

Формулируя положения пункта 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, законодатель прямо указал на наличие в предложениях сведений, связанных с планировкой, межеванием и застройкой земельного участка, выставленного на торги. Формат документа должен соответствовать правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования.

В соответствии со статьей 8 Градостроительного Кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности относятся: подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов. На основании данных норм Постановлением Администрации города Ульяновска от 25.05.2012 № 2388 утверждены Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Ульяновск».

Обязанность представления участниками аукциона названных документов закреплена в разделе «Условия участия в аукционе» извещения (информационного сообщения) о торгах.

Как следует из пояснений представителей КУГИЗ Администрации г. Ульяновска, ООО «ПроМэнКом», ООО «ЗСК», ООО «МАГНАТ», ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат», ИП С. было отказано в допуске на участие в вышеназванном аукционе, в связи с непредставлением указанными субъектами документов, указанных п. 5 ст. 38.2 Земельного Кодекса РФ, а именно: 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, о чём КУГИЗ Администрации г. Ульяновска проинформировало ООО «ПроМэнКом», ООО «ЗСК», ООО «МАГНАТ», ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат», ИП Со<>. уведомлением от 14.01.2013.

В результате анализа заявок ООО «ПроМэнКом», ООО «ЗСК», ООО «МАГНАТ», ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат», ИП С., представленных для участия в аукционе, Комиссия на основании сведений, представленных ответчиком, ус-

тановила, что предложения по планировке, межеванию и застройке территории, представленные указанными субъектами в составе заявок, не соответствуют требованиям законодательства, а именно: ч. 5 ст. 38.2 Земельного Кодекса РФ, статье 2 Градостроительного кодекса РФ, п. 5.1., 10.1, Таблице 5 Свода правил, разделу 5 Местных нормативов, Генеральному плану, Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск».

Следовательно, отказ ООО «ПроМэнКом», ООО «ЗСК» (заявитель), ООО «МАГНАТ», ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат», ИП Соболевой Н.К. в допуске на участие в аукционе по вышеназванным основаниям является правомерным и не нарушает действующее законодательство.

2. Комиссия, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к выводу о наличии в действиях КУГИЗ Администрации г. Ульяновска нарушения п. 3 ч. 1 ст. 17 Закона «О защите конкуренции», что выразилось в нарушении порядка определения победителя торгов при проведении 14.01.2013 аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1-восточная часть стройквартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть стройквартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть стройквартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть стройквартала № 8.

При этом комиссия исходила из следующего.

В соответствии с протоколом аукциона № 1 заседания комиссии по проведению торгов по продаже земельных участков, права на заключение договоров аренды земельных участков и права на заключение договоров о развитии застроенных территорий от 14.01.2013 (далее – Протокол заседания комиссии № 1 от 14.01.2013) победителем аукциона признано ООО «Миллениум Плаза», как предложившее наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения, а именно: 160 888 553,5 (сто шестьдесят миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот пятьдесят три рубля 50 коп.).

Комиссия по рассмотрению жалоб по результатам анализа заявки победителя (ООО «Миллениум Плаза»), а также иных участников, допущенных к участию в аукционе (ИП Абдрахманова Д.Е., ООО «Респект», ООО «Миллениум Плаза», ООО «Строительная сфера»), установила несоответствие предложений по планировке, межеванию и застройке территории, являющихся составной частью заявок данных лиц, правилам землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования, на основании следующего.

В силу ч. 4 ст. 42 Градостроительного Кодекса РФ материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Согласно части 6 данной статьи Градостроительного кодекса РФ пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транс-портного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

Предложения по планировке, межеванию и застройке территории заявок ИП А., ООО «Респект», ООО «Миллениум Плаза», ООО «Строительная сфера» не соответствуют указанным требованиям, т.к. не содержат указанную информацию в полном объеме, а также пояснительную записку к ним, отвечающую требованиям п. 6 ст. 42 Градо-строительного кодекса РФ.

Кроме того, предложения по планировке, межеванию и застройке территории заявок ООО «Миллениум Плаза», ИП А., ООО «Респект», ООО «Строительная сфера» не соответствуют и требованиям п. 5.4. раздела 5 Местных нормативов, в части нормативов транспортной и пешеходной доступности (от дома) до объектов социального назначения:

- поликлиники – не более 800 м.;
- аптеки – 300 м., при одно- и двухэтажной застройке – 600 м.;
- отделения связи – 500 м,

поскольку в предложениях по планировке, межеванию и застройке территории названные объекты не обозначены. Представителями ответчика пояснено, что указанные объекты в предложениях по планировке, межеванию и застройке территории заявки ООО «Мил-лениум Плаза» включены в «объекты соцкультбыта».

Предложения заявок лиц, допущенных к участию в торгах, не соответствуют также требованиям раздела 5.7 Местных нормативов, в части соблюдения норматива обеспеченности объектами для хранения транспортных средств.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» «Фрагмент карты градостроительного зонирования. Статья 18», представленных на заседании Комиссии по рассмотрению жалоб, спорный земельный участок располагается в зоне ЦЗ - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения, и в соответствии с Генеральным планом г. Ульяновска «Фрагмент основного чертежа» находится на территории «жилой застройки» с разрешенным строительством 5-16 этажной застройки (отдельные доминанты до 24 эт.). Однако предложения по планировке, межеванию и застройке территории заявок ООО «Миллениум Плаза», ООО «Строительная сфера» не позволяют определить «этажность» предполагаемых объектов, что согласно пояснениям КУГИЗ администрации г. Ульяновска оценивалось в качестве критерия на соответствие предложений по планировке требованиям законодательства..

При этом на заседании Комиссии по рассмотрению жалоб представители ответчика, указав перечень требований нормативных правовых актов к предложениям по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии

с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования, не указали, в связи с чем те или иные требования нормативных актов оценивались как обязательные для отражения в предложениях по планировке, а иные требования данных нормативных актов оценивались как необязательные для отражения в предложениях по планировке.

Кроме того, на заседании Комиссии 25.01.2013 также было пояснено, что в составе Комиссии по проведению торгов по продаже спорного земельного участка на момент проведения аукциона - 14.01.2013- отсутствовал специалист в сфере градостроительного проектирования.

Таким образом, оценка предложений по планировке, представленных в составе заявок, осуществлена на основании критериев, которые не были известны лицам, направившим заявки на участие в торгах, что повлекло необеспечение равного доступа участию в указанных торгах.

Соответственно, при данных обстоятельствах Комиссия по проведению торгов по продаже спорного земельного участка не допустив одних к участию в аукционе, а именно: ООО «ПроМэнКом», ООО «ЗСК», ООО «МАГНАТ», ООО «Торговый дом «Ульяновский хладокомбинат», ИП С., и допустив других: ИП А., ООО «Рес-пект», ООО «Миллениум Плаза», ООО «Строительная сфера», совершила действия, которые привели к, ограничению, конкуренции, а именно: допуску к торгам лица, чья заявка не соответствовала требованиям законодательства, а также к нарушению порядка определения победителя торгов, что в соответствии с ч. 1 ст. 17 Закона «О защите конкуренции» запрещается.

Таким образом, действиями Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть стройквартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть стройквартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть стройквартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть стройквартала № 8 (дата проведения аукциона - 14.01.2013), нарушен п. 3 ч. 1 ст. 17 Закона «О защите конкуренции».

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, пунктом 20 статьи 18.1, пунктом 31 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Заволжская Строительная Компания» на действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска при проведении аукциона по продаже права на

заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть строительного квартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть строительного квартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть строительного квартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть строительного квартала № 8 (дата проведения аукциона - 14.01.2013), необоснованной.

2. Признать действия Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска, выразившиеся в нарушении порядка определения победителя торгов при проведении 14.01.2013 аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть строительного квартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть строительного квартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть строительного квартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть строительного квартала № 8, нарушением пункта 3 части 1 статьи 14 Закона «О защите конкуренции».

3. Выдать Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска предписание об аннулировании торгов, проведённых 14.01.2013.

4. Передать материалы дела должностному лицу Ульяновского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статье 14.9 КоАП РФ.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ № 3

г. Ульяновск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению жалоб по статье 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председатель - зам. руководителя управления

члены - начальник отдела

- специалист-эксперт

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, пунктом 20 статьи 18.1, пунктом 31 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 25.01.2013 по делу №9431/04-2013

о нарушении Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска (432017, г. Ульяновск, ул. Гончарова, 38/8) части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Кому: Комитету по управлению городским имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Ульяновска

в срок до 28.02.2013 прекратить нарушение пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в нарушении порядка определения победителя торгов при проведении 14.01.2013 аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть стройквартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть стройквартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть стройквартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть стройквартала № 8, а именно:

в срок до 28.02.2013 аннулировать торги, проведенные 14.01.2013 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 73:24:000000:581, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, контур №1- восточная часть

стройквартала № 10, контур № 2 – северо-западная часть стройквартала № 7, контур № 3-юго-восточная часть стройквартала № 7, контур № 4 – северо-западная часть стройквартала № 8.

О выполнении настоящего Предписания сообщить не позднее пяти дней с момента его исполнения.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.