

РЕШЕНИЕ № 23-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:

Заместитель председателя Комиссии:

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

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 ООО «Максима Недвижимость» – (доверенность № б/н от 21.02.2014),

рассмотрев жалобу ООО «Максима Недвижимость» (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 № 271213/0015474/02, опубликованное на сайте torgi.gov.ru) (далее – Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба ООО «Максима Недвижимость» 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 № 271213/0015474/02, опубликованное на сайте 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 обществом выполнены необходимые требования, предоставлен оригинал графического предложения по планировке, межеванию и застройке территории, пояснительная записка к графическому предложению, в которой указано, что окончательный вариант планировочных и конструкторских решений, окончательные технико-экономические показатели застройки будут определены при подготовке документации по планировке 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 отменить решение организатора торгов о недопущении 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 14-30.

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 № 2287 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 77136 кв. м с кадастровым номером 23:43:0142047:6750 (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 (регистрационный номер – 132).

«27» декабря 2013 г. на официальном сайте [Российской Федерации](http://torgi.gov.ru) в сети Интернет Организатором торгов было размещено извещение № 271213/0015474/02 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение сроком на 10 лет договора аренды земельного участка площадью 77136 кв. м с кадастровым номером 23:43:0142047:6750.

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 23:43:0142047:6750, 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 № 71-564/14-04-02 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.

Кроме того, одними из основных условий освоения земельного участка, указанными в извещении, являются использование части земельного участка площадью 2500 кв.м для строительства жилья с количеством этажей не более

шести, в том числе экономического класса и части участка площадью 52136 кв.м для создания зеленых насаждений общего пользования, что соответствует схеме функционального зонирования генерального плана города.

Департамент по архитектуре сообщил, что в проектном предложении ООО «Максима Недвижимость» эти условия, а также нормы градостроительного проектирования не учтены.

Так, в соответствии с предложением ООО «Максима Недвижимость» площадь застройки для размещения многоквартирных жилых домов – 25000 (вместо 2500) кв.м, количество этажей - от 8 до 16 этажей (вместо – не более шести), общественно-деловой застройки – 17000 кв.м, объектов социального назначения – 10000 кв.м, для благоустройства и озеленения – 15000 кв.м, не учтен размер санитарно-защитной зоны от стадиона.

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 организации и проведения 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 23:43:0142047:6750, полностью соответствует требованиям ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Установлено, что представленные ООО «Максима Недвижимость» 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.

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 ООО «Максима Недвижимость» 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 № 271213/0015474/02, опубликованное на сайте torgi.gov.ru), необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

В.В. Оберемок

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

А.А. Зайцева