

РЕШЕНИЕ № 21-4096-15/7

по жалобе ООО «Виктория»

Резолютивная часть решения оглашена

11.02.2015 г.

г.

Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

....

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью ООО «Виктория» (вх. №466 от 02.02.2015г.) на действия Главного управления организации торгов Самарской области (далее – Главное управление, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 97500 кв. м., с кадастровым номером 63:01:0223002:14, расположенного относительно ориентира в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 19 км Московского шоссе, военный городок №94 (Извещение № 301214/0046316/01) (далее – Аукцион, Торги),

в присутствии:

....

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

02.02.2015 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Виктория» (далее – Заявитель) на действия Главного управления при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель и Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Заявителю необоснованно отказано в допуске к участию в Торгах.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу ООО «Виктория» обоснованной; выдать Организатору торгов предписание об устранении

допущенных нарушений прав и законных интересов Заявителя путем принятия решения об аннулировании результатов рассмотрения заявок на участие в Аукционе и проведении повторного Аукциона.

Организатором торгов во исполнение уведомления Самарского УФАС России от 04.02.2015 г. № 856/7 представлены письменные пояснения и документы, составленные в ходе организации и проведения Аукциона.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 30.12.2014 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» <http://torgi.gov.ru/> размещено извещение о проведении Аукциона (далее – Извещение).

Организатором торгов выступило Главное управление организации торгов Самарской области.

В соответствии с Извещением, предметом Аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, площадью 97500 кв. м., с кадастровым номером 63:01:0223002:14, расположенного относительно ориентира в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 19 км Московского шоссе, военный городок №94.

Согласно части 2 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса.

В соответствии с частью 6 статьи 38 Земельного кодекса 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 статьей 38.2 настоящего Кодекса.

Согласно части 2 статьи 38.2 Земельного кодекса аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Таким образом, при проведении Аукциона Главному управлению необходимо руководствоваться положениями статей 38.1, 38.2 Земельного кодекса.

2. В силу части 5 статьи 38.2 Земельного кодекса 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.

Частью 17 статьи 38.1 Земельного кодекса установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в связи с непредставлением определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представлением недостоверных сведений.

Как указано выше, пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса установлено требование о необходимости представления заявителем для участия в аукционе помимо документов, перечисленных в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, также 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.

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 предоставить помимо документов, указанных в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ, предложения по планировке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

В соответствии со статьей 7 и главой 3.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Закона Самарской области «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», Положением о министерстве строительства Самарской области (утв. Постановлением Правительства Самарской области от 31.10.2007 г. № 225), в целях приведения региональных нормативов градостроительного проектирования в соответствии с требованиями действующего законодательства, Приказом Правительства Самарской области от 24.12.2014 г. № 526-п утверждены Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области (далее – РНГП СО).

Согласно пункту 3 Приказа от 24.12.2014 г. № 526-п настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Комиссией установлено, что Приказ от 24.12.2014 г. № 526-п был опубликован в газете «Волжская коммуна» № 4 (29203) от 14.01.2015 г.

Таким образом, Приказ от 24.12.2014 г. № 526-п вступил в законную силу 24.01.2015 г.

Извещением установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный срок, в том числе 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 (материалы в графической форме и пояснительная записка). При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного и иного строительства необходимо предусмотреть, в том числе строительство жилья экономического класса в объеме не менее 30% от общей площади жилья в застройке.

Комиссией установлено, что в адрес Организатора торгов от ООО «Виктория» 30.01.2015 г. поступила заявка на участие в Аукционе. Указанная заявка подписана директором ООО «Виктория» 28.01.2015 г.

Таким образом, при подготовке 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, участникам необходимо руководствоваться, в том числе вступившими в законную силу и подлежащими применению Региональными нормативами градостроительного проектирования Самарской области, утвержденными Приказом Правительства Самарской области от 24.12.2014 г. № 526-п.

Вместе с тем, представленные Заявителем во исполнение части 5 статьи 38.2 Земельного кодекса документы не соответствуют установленным к ним требованиям по следующим основаниям.

1) В документах, приложенных к заявке ООО «Виктория» (далее - предложения), отсутствовали предложения по межеванию территории.

Исходя из положений статьи 46 ГрК РФ, в проекте межевания указываются границы образуемых земельных участков, тогда как в представленных обществом предложениях не содержалась информация о границах, площадях и количестве образуемых земельных участков.

2) Количество мест в планируемом дошкольном учреждении не соответствовало требованиям пункта 2 таблицы, предусмотренной разделом 3 РНГП СО. Исходя из расчетной численности населения 3555 человек и установленного норматива в 55 мест на 1000 человек, нормативное количество мест в детском саду, которое необходимо обеспечить на проектируемую территорию, - 196 мест. При этом предложениями было предусмотрено размещение детского сада только на 190 мест.

3) Отсутствовала информация об обеспечении соблюдения норматива по минимальной обеспеченности населения организациями дополнительного образования детей, исходя из расчета 45 мест на 1 тысячу человек (пункт 3 таблицы, предусмотренной разделом 3 РНГП СО). В предложениях не было предусмотрено размещение организаций дополнительного образования, а также не было определено каким образом в отсутствие соответствующих объектов на проектируемой территории будет обеспечиваться минимальный уровень обеспеченности населения услугами организаций дополнительного образования.

4) Отсутствовала информация об обеспечении соблюдения норматива по минимальной обеспеченности физкультурно-спортивными залами. В соответствии

с пунктом 5 таблицы, установленной разделом 3 РНГП СО, минимальный показатель обеспеченности населения физкультурно-спортивными залами - 350 кв. м на 1000 человек. Исходя из расчетной численности населения 3555 человек, нормативное значение обеспеченности населения физкультурно-спортивными залами составляет 1245 кв. м. При этом в предложениях не было предусмотрено размещение спортзалов, а также не определено каким образом в отсутствие соответствующих объектов на проектируемой территории будет обеспечиваться минимальный уровень обеспеченности физкультурно-спортивными залами.

5) Отсутствовала информация об обеспечении соблюдения норматива по минимальной обеспеченности плоскостными физкультурно-спортивными сооружениями. В соответствии с пунктом 7 таблицы, установленной разделом 3 РНГП СО, минимальный показатель обеспеченности населения плоскостными физкультурно-спортивными сооружениями — 2000 кв. м на 1000 населения. Исходя из расчетной численности населения 3555 человек, нормативное значение обеспеченности населения плоскостными физкультурно-спортивными сооружениями - 7110 кв. м. При этом такие сооружения должны находиться в 1000-метровой пешеходной доступности, что однозначно предполагает их размещение на проектируемой территории или в непосредственной близости от нее. Между тем в предложениях не было предусмотрено размещение плоскостных физкультурно-спортивных сооружений, а также не было определено каким образом в отсутствие соответствующих объектов на проектируемой территории будет соблюдаться минимальный уровень обеспеченности населения плоскостными физкультурно-спортивными сооружениями.

6) Отсутствовала информация об обеспечении соблюдения норматива минимальной обеспеченности населения плавательными бассейнами. В соответствии с пунктом 6 таблицы, установленной разделом 3 РНГП СО, минимальный показатель обеспеченности населения плавательными бассейнами - 75 квадратных метров зеркала воды на 1000 человек. Исходя из расчетной численности населения 3555 человек, нормативное значение обеспеченности населения плавательными бассейнами - 266,6 кв. м зеркала воды. Тем не менее, в предложениях не было предусмотрено размещение плавательных бассейнов, а также не было определено каким образом в отсутствие соответствующих объектов на проектируемой территории будет соблюдаться минимальный уровень обеспеченности населения плавательными бассейнами.

7) Отсутствовала информация об обеспечении соблюдения норматива минимальной обеспеченности населения озеленёнными территориями общего пользования. В соответствии с пунктом 21 таблицы, установленной разделом 3 РНГП СО, минимальный показатель обеспеченности населения озеленёнными территориями общего пользования (без учета городских лесов) - 6 квадратных метров на 1 человека. Исходя из расчетной численности населения 3555 человек, нормативное значение обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования составляет 21330 кв. м. При этом такие территории должны находиться в 1000-метровой пешеходной доступности, что однозначно предполагает их размещение на проектируемой территории или в непосредственной близости от нее. Тем не менее, в предложениях не было предусмотрено размещение озелененных территорий общего пользования, а также не определено каким образом в отсутствие соответствующих озелененных территорий на проектируемой территории будет соблюдаться минимальный

уровень обеспеченности населения данными объектами.

8) Предложениями было предусмотрено размещение парковок на площади 2700 кв. м. В соответствии с пунктом 27 таблицы, установленной разделом 3 РНГП СО, минимальный показатель обеспеченности стоянками и парковками (парковочными местами) общего пользования - для жилых районов - 25 % расчетного парка автомобилей. Принимая средний уровень автомобилизации в 300 автомобилей на 1000 человек, расчетный норматив обеспеченности территории должен быть около 266 парковочных мест. Учитывая минимальные габариты машино-места 5,3 x 2,5 м, установленный пунктом 5.1.5 Свода правил СП 113.13330.2012. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99, предложениями было предусмотрено около 204 парковочных мест (без учета площадей необходимых подъездов к ним).

Кроме того, максимальный уровень территориальной доступности таких объектов от жилых домов — 100 м. Тем не менее, в соответствии с предложениями не вся планируемая жилая застройка обеспечивается доступностью открытых стоянок общего пользования. Следовательно, при подготовке предложений не были соблюдены требования РНГП Самарской области в части обеспечения проектируемой территории открытыми стоянками (парковочными местами) общего пользования.

9) Предложениями было предусмотрено размещение общеобразовательного учреждения на 430 мест с площадью участка 1,2 га. При этом в силу требований приложения Ж Свода правил «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» размер земельного участка для общеобразовательного учреждения с вместимостью от 400-500 мест должен рассчитываться исходя из 60 кв. м на одного учащегося. Таким образом, площадь участка под размещение общеобразовательного учреждения должна приниматься в размере 2,5 га.

10) В предложениях отсутствовало обоснование обеспечения соблюдения нормативов, установленных РНГП СО, по обеспеченности и доступности медицинских организаций, оказывающих скорую медицинскую помощь, а также пожарных депо. Отсутствовала информация за счет каких подразделений скорой медицинской помощи и пожарной охраны будет обеспечиваться соответствующими услугами проектируемая территория.

11) Площадь планируемой территории составляет 9,75 га. При этом, сумма показателей площадей зон планируемого размещения объектов различного назначения, предусмотренных в предложениях, составила 10,7 га, что превышает площадь проектируемой территории. В силу этого предложения о планировке и застройке территории являются неопределенными.

Таким образом, представление ООО «Виктория» в составе заявки документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории, не соответствующих установленным к ним требованиям, не свидетельствует о надлежащем исполнении Заявителем положений части 5 статьи 38.2 Земельного кодекса.

Согласно части 17 статьи 38.1 Земельного кодекса заявитель не допускается к

участию в аукционе, в том числе в связи с непредставлением определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представлением недостоверных сведений.

Кроме того, в соответствии с Извещением заявитель не допускается к участию в аукционе в связи с непредставлением определенных настоящим извещением документов, необходимых для участия в аукционе или представлением недостоверных сведений.

Как следует из протокола о результатах аукциона от 03.02.2015 г. № 14-03-57/15 ООО «Виктория» отказано в допуске к участию в Аукционе по вышеуказанным основаниям.

При указанных обстоятельствах, решение Главного управления об отказе в допуске к участию в Аукционе ООО «Виктория» является законным и обоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Виктория» необоснованной.

Члены Комиссии:

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