

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 18-07/18.1/14

«21» апреля 2014 года

г. Челябинск, пр. Ленина, д. 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка определения победителя аукциона (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	Сапрыкиной Н.В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		ведущего специалиста-эксперта отдела
Членов	Вурьева Д.В.	- контроля торгов и органов власти
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
	Заводской М.А.	главного специалиста-эксперта отдела
		- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Экспертиза» (далее – ООО «Экспертиза», Обществом, Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет), Администрации города Челябинска (далее – Администрация) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 19-1 (далее – Земельный участок), для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – Аукцион),

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «Экспертиза» на неправомерные действия Комитета при проведении Аукциона. В качестве доводов Заявителем указано следующее.

1. В аукционной документации отсутствует информация из генерального плана Челябинского городского округа, который является основополагающим документом территориального планирования и определяет градостроительную политику муниципального образования.

ООО «Экспертиза» обращалось в Администрацию города Челябинска (письмо от 23.09.2013 № ЭКСП-4/93) с просьбой предоставить информацию из генерального плана Челябинского городского округа. Однако указанная информация по состоянию на момент подачи жалобы не представлена, в том числе, несмотря на решение Советского районного суда г. Челябинска от 04.12.2013.

Заявитель указывает, что указанные обстоятельства не позволяют ему принять решение об участии в Аукционе, поскольку невозможно оценить ситуацию о состоянии инженерно-технического обеспечения территории, на которой расположен микрорайон № 19-1.

2. Аукционная документация не содержит в себе полный состав проекта планировки территории и проекта межевания территории, утвержденного Постановлением Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п, что, по мнению заявителя, не позволяет потенциальным участникам Аукциона принять решение об участии в нем.

ООО «Экспертиза» обращалось в Администрацию города Челябинска (письмо от 23.09.2013 № ЭКСП-4/89) с просьбой предоставить указанный проект планировки. Однако проект планировки по состоянию на момент подачи жалобы не представлен.

3. В информационном сообщении о проведении Аукциона указано, что для участия в Аукционе заявитель должен предоставить 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 отношении земельного участка действует градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Челябинской городской Думы № 37/13 от 09.10.2012. Однако Аукционная документация не содержит в себе Правила землепользования и застройки.

4. Пункты 4.5.1, 6.3.2, 6.4.7 проекта договора противоречат друг другу, поскольку одновременно возлагают на арендатора императивную обязанность разработать документацию по планировке территории, в то же время предоставляя право при дальнейшем освоении земельного участка и выполнении условий договора аренды руководствоваться документацией по планировке территории, ранее утвержденной Администрацией города Челябинска.

При этом заявитель указывает, что возможность строительства объектов на основании ранее утвержденной градостроительной документации, противоречит статье 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), поскольку подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, является одним из необходимых этапов комплексного освоения.

Комитетом представлены письменные пояснения (исх. № 3941 от 06.03.2014), из которых следует, что заявки на участие в Аукционе не поступали, ввиду чего договор по результатам проведения торгов не заключался. Право собственности

муниципального образования на Земельный участок не оформлялось, распоряжение Земельным участком осуществляется на основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Для соблюдения принципа «комплексности» организатор торгов оспариваемыми положениями Аукционной документации (пункты 4.5.1., 6.3.2., 6.4.7.) обязал потенциального победителя Аукциона разработать документацию по планировке территории независимо от наличия утвержденной документации в срок до двух лет. В случае отклонения ее от утверждения победитель Аукциона вправе воспользоваться существующей документацией по планировке территории. Аналогичные доводы заявителя о противоречивости положений Аукционной документации рассматривались ФАС России, Челябинским УФАС России и были признаны необоснованными.

Пункт 3 статьи 38.2 ЗК РФ содержит закрытый перечень сведений и информации, подлежащих включению в извещение, аукционную документацию при продаже земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Испрашиваемая заявителем градостроительная документация в данный перечень не входит, то есть ее отсутствие не влечет нарушения порядка организации и проведения торгов, не содержит признаков ограничения, устранения конкуренции при организации и проведении торгов. ООО «Экспертиза» в период объявления Аукциона к организатору торгов за представлением полного состава проекта планировки территории, проекта межевания, правил землепользования и застройки, информации из генерального плана Челябинского городского округа в порядке разъяснения Аукционной документации не обращалось.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Извещение о проведении Аукциона размещено Комитетом 13.03.2014 на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), а также 14.03.2014 на сайте [www.cheladmin.ru](http://www.cheladmin.ru). Заявки на участие в Аукционе не поступали.

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 положениями частей 1, 2, 3, 5 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – 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 случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в

соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

При этом 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 пунктом 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.

Подпунктом 6 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ установлено, что 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.

Комитетом в извещении о проведении Аукциона указано, что подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка осуществляется в срок 2 (два) года с момента заключения договора аренды.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что Постановлением Главы города Челябинска № 31-п от 28.01.2013 утверждена документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах: Новоградский проспект, проспект Героя России Родионова Е.Н., ул. Академика Королева, западная граница города в Центральном районе города Челябинска».

В соответствии с пунктом 4.5.1 проекта договора подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка осуществляется в срок 2 (два) года с момента заключения договора. Подача заявления об издании акта органа местного самоуправления о разработке проекта планировки территории осуществляется арендатором на имя Главы Администрации города Челябинска в порядке, предусмотренном статьей 45 ГрК РФ.

Согласно пункту 6.4.7 проекта договора **арендатор обязан** разработать документацию по планировке территории в границах участка в установленный договором срок.

В случае наличия разработанной и утвержденной до заключения договора в установленном законом порядке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) и отклонения документации по планировке территории, разработанной и представленной арендатором в срок, установленный договором, от утверждения Главой Администрации города Челябинска, в соответствии с пунктом 13 статьи 46 ГрК РФ, **арендатор имеет право** при дальнейшем освоении земельного участка и выполнении условий договора руководствоваться документацией по планировке территории, ранее утвержденной Администрацией города Челябинска. О реализации данного права арендодатель уведомляется арендатором в письменном виде в срок 10 (десяти) дней со дня отклонения Главой Администрации города Челябинска от утверждения разработанной и представленной арендатором документации по планировке территории (пункт 6.3.2 проекта договора).

Положения пунктов 4.5.1 и 6.4.7 проекта договора соответствуют пункту 8.1 статьи 45 ГрК РФ, которым предусмотрено осуществление подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка лицом, с которым заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Таким образом, при совокупном толковании положений проекта договора можно прийти к выводу, что Аукционная документация предусматривает обязанность арендатора разработать документацию по планировке территории в соответствии с пунктом 8.1 статьи 45 ГрК РФ, что не исключает возможности арендатора при исполнении им данной обязанности при дальнейшем освоении земельного участка воспользоваться правом руководствоваться документацией по планировке территории, ранее утвержденной Администрацией города Челябинска, с соблюдением условий реализации данного права, установленных пунктом 6.3.2 проекта договора, в том числе в случае ее отклонения главой муниципального образования.

Комиссия не усматривает наличия противоречий между указанными заявителем пунктами проекта договора и данный довод не может быть признан обоснованным.

2. Извещением о проведении Аукциона и проектом договора предусмотрена обязанность арендатора по разработке документации по планировке территории, что соответствует статье 38.2 ЗК РФ. При этом требования к претендентам на участие в торгах о подготовке предложений по планировке, межеванию и застройке территории с учетом постановления Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п извещение о проведении Аукциона не содержит.

Следовательно, в силу части 5 статьи 38.2 ЗК РФ для участия в Аукционе претенденты на участие в торгах могут представить документы, содержащие свои 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 этом несоответствие

представленных предложений по планировке, межеванию и застройке территории постановлению Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п, которым утверждена градостроительная документация, не является основанием, по которому претендент не допускается к участию в торгах (пункт 17 статьи 38.1 ЗК РФ).

Таким образом, ЗК РФ не содержит условия о том, что на момент подачи заявки на участие в торгах претендент должен представить в составе заявки предложение по планировке, межеванию и застройке территории, соответствующее акту органа местного самоуправления, утверждающему аналогичную градостроительную документацию. В связи с чем не может быть принят довод заявителя о противоречии статье 38.2 ЗК РФ условия о возможности строительства объекта на основании ранее утвержденной документации по планировке территории, поскольку указанная норма регулирует отношения, связанные с процедурой проведения аукциона на комплексную застройку и не ставит их в зависимость от ранее принятого акта об утверждении документации по планировке территории.

3. Доводы ООО «Экспертиза» о том, что отсутствие в Аукционной документации полного состава проекта планировки территории и проекта межевания территории, утвержденного Постановлением Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п, что, не позволяет потенциальным участникам Аукциона принять решение об участии в нем, не могут быть приняты Комиссией во внимание по следующим основаниям.

Пунктом 3 статьи 38.2 ЗК РФ определен исчерпывающий перечень сведений, который подлежит указанию организатором торгов в извещении о проведении аукциона. Требования о включении в извещение о проведении аукциона полного содержания ранее утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории указанная норма не содержит, что исключает обязанность организатора торгов размещать ее в информационном сообщении.

Постановление Администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п и утвержденная им документация по планировке территории в полном объеме опубликованы в газете «Вечерний Челябинск» от 06.02.2013 и размещены на официальном сайте Администрации города Челябинска в сети «Интернет», что обеспечивает возможность ознакомления с документом всеми заинтересованными лицами.

Кроме того, в ответ на письмо ООО «Экспертиза» от 23.09.2013 № ЭКСП-4/89 о предоставлении проекта планировки Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Челябинска подготовлен ответ от 01.10.2013 исх. № 40-10844/гп о предоставлении запрашиваемой информации.

4. Доводы ООО «Экспертиза» о том, что отсутствие в составе Аукционной документации Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Челябинской городской Думы № 37/13 от 09.10.2012, является препятствием для возникновения конкуренции и (или) может привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства, не могут быть приняты Комиссией во внимание по следующим основаниям.

Решение Челябинской городской Думы № 37/13 от 09.10.2012 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования

«Челябинский городской округ» и о признании утратившими силу отдельных решений Челябинской городской Думы» размещено на официальном сайте Челябинской городской Думы в сети «Интернет» и опубликовано в газете «Вечерний Челябинск» № 81 от 12.10.2012 и № 82 от 17.10.2012, что делает данный муниципальный правовой акт доступным для ознакомления. Обязанности для организатора торгов публиковать муниципальный правовой акт, регулирующий отношения по землепользованию и застройке, в информационном сообщении о проведении торгов и в Аукционной документации ЗК РФ не содержит.

По аналогичным основаниям не может быть принят во внимание довод заявителя о необходимости размещения в Аукционной документации информации из генерального плана города Челябинска, поскольку указанный план размещен в доступном источнике на официальном сайте Челябинской городской Думы в сети «Интернет».

Довод Заявителя об отсутствии информации о ресурсоснабжающих организациях не соответствует действительности, поскольку извещение о проведении Аукциона содержит указание на технические условия подключения конкретных хозяйствующих субъектов – муниципального унитарного предприятия «Челябинские коммунальные тепловые сети», муниципального унитарного предприятия «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения». Извещение о проведении Аукциона, размещенное на сайте Администрации также содержит ссылки на указанные технические условия.

На заседание Комиссии ООО «Экспертиза» явку представителя не обеспечило, пояснения в подтверждение изложенных доводов не представило, документов, свидетельствующих о вступлении в силу решения Советского районного суда города Челябинска по делу № 2-4828/2013, также не представлено.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Экспертиза» необоснованной.
2. Предписание 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

Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии:

Д.В. Вурьев

М.А. Заводская

Вурьев Д.В.

(351) 265-93-79

24.04.2014