

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

в присутствии представителя заявителя – <...>, (доверенность №б/н от 12.01.2015г.), в присутствии представителя организатора торгов – Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны (далее - организатор торгов) <...> (доверенность №75 от 04.12.2013г.), рассмотрев жалобу ООО ЖСК «Комфортное жилье» на действия организатора торгов – Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 5 лет Лот№1: Местоположение земельного участка: РТ, г. Набережные Челны, в 21 микрорайоне XI жилого района на пересечении проспекта им. Вахитова и Цветочного бульвара, Назначение участка, (разрешенный вид использования земельного участка) - Под комплексное освоение в целях жилищного строительства,

#### У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по приобретению права на заключение договора аренды земельного участка сроком на 5 лет Лот№1: Местоположение земельного участка: РТ, г. Набережные Челны, в 21 микрорайоне XI жилого района на пересечении проспекта им. Вахитова и Цветочного бульвара, Назначение участка, (разрешенный вид использования земельного участка) - Под комплексное освоение в целях жилищного строительства размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) – 20.11.2014 года.

Организатор торгов – Исполнительный комитет муниципального образования г.Набережные Челны.

Форма торгов – открытый аукцион.

Начальная (максимальная) цена – 5 829 000 рублей.

Ежемесячный платеж за объект – 44 173,5 рублей.

Ежегодный платеж за объект – 530 082 рублей.

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м – 4,21 рублей.

Размер задатка - 3, 57 рублей.

Дата окончания приема заявок – 19.12.2014 года.

Дата и время проведения аукциона – 24.12.2014 года в 14-00 часов.

Предмет торгов - право заключения договора аренды земельного участка сроком на 5 лет Лот№1: Местоположение земельного участка: РТ, г. Набережные Челны, в 21 микрорайоне XI жилого района на пересечении проспекта им. Вахитова и

Цветочного бульвара, Назначение участка, (разрешенный вид использования земельного участка) - Под комплексное освоение в целях жилищного строительства.

Суть жалобы: по мнению заявителя, ему неправомерно было отказано в допуске к участию в торгах.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Изучив доводы сторон, Комиссия установила следующее.

В части довода заявителя о необоснованном отказе в допуске к участию заявки ООО ЖСК «Комфортное жилье» Комиссия установила следующее.

Согласно части 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в [подпунктах 1 - 3, 6 - 9](#) пункта 10 статьи 38.1 настоящего Кодекса, должны быть указаны:

- 1) 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;
- 2) цена выкупа земельных участков, указанных в пункте 5 [статьи 30.2](#) настоящего Кодекса и предназначенных для жилищного и иного строительства, в расчете на единицу площади;
- 3) начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства);
- 4) размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения;
- 5) способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем;
- 6) максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его

комплексного освоения в целях жилищного строительства;

7) максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи;

8) максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с [видами](#) разрешенного использования земельных участков.

Частью 12 статьи 38.1 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 частью 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 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 приобретает на аукционе.

Пунктом 1 части 17 статьи 38.1 ЗК РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки;

4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

Согласно протоколу заседания аукционной комиссии от 19.12.2014 года на участие в аукционе подано 3 заявки, двум из которых было отказано в допуске к участию, в том числе заявке заявителя ООО ЖСК «Комфортное жилье».

Заявка ООО ЖСК «Комфортное жилье» отклонена по основанию не соблюдения

нормативов градостроительного проектирования.

Комиссия, изучив заявку заявителя, установила, что к заявке приложены все необходимые документы: заявка по установленной форме; платежное поручение N 2777 от 17.12.2014 о внесении задатка, изображение внешнего вида предлагаемого к постройке жилого дома, схематическое изображение размещения жилого дома с указанием технико-экономических показателей.

Таким образом, ООО ЖСК «Комфортное жилье» представило весь необходимый перечень документов: заявку, документ, подтверждающий внесение задатка, 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.

Нормами законодательства не закреплена форма и содержание предложения по планировке, межеванию и застройке территории, организатором торгов не представлены доказательства невозможности принятия, наличия правовых оснований для отказа в принятии представленных ООО ЖСК «Комфортное жилье» в качестве такого предложения документов.

Кроме того, пунктом 8.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, 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.

Учитывая, что предложения по планировке, межеванию и застройке территории, предлагаемые заявителем для участия в аукционе, носят предварительный характер, следовательно, данные предложения могут быть изменены, уточнены победителем аукциона при разработке соответствующих проектов планировки, межевания и застройке территории после заключения договора аренды.

Таким образом, на этапе решения вопроса о допуске лиц к участию в аукционе организатор торгов не осуществляет проверку представленных документов, касающихся вопросов планирования территории, на предмет объема, формы этих документов, по существу, за исключением проверки на соответствие требованиям законодательства, в связи с чем, такое основание не указано в качестве основания для отказа в допуске к участию в аукционе.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений.

Таким образом, заявка заявителя соответствовала требованиям, указанным в извещении о проведении открытого аукциона и была отклонена аукционной

комиссией организатора торгов неправомерно, что является нарушением требований пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», которое привело к нарушению порядка определения победителя или победителей указанных торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать жалобу ООО ЖСК «Комфортное жилье» на действия организатора торгов - Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 5 лет Лот№1: Местоположение земельного участка: РТ, г. Набережные Челны, в 21 микрорайоне XI жилого района на пересечении проспекта им. Вахитова и Цветочного бульвара, Назначение участка, (разрешенный вид использования земельного участка) - Под комплексное освоение в целях жилищного строительства, обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Исполнительный комитет муниципального образования г. Набережные Челны, нарушившим требования пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать организатору торгов - Исполнительному комитету муниципального образования г.Набережные Челны предписание об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации о защите конкуренции.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.