

**Комитет имущественных и
земельных отношений
администрации г. Белгорода**

ул. Н. Чумичева, д. 31-а, г.
Белгород, 308000

e-mail kononenkosvet@gmail.com

ЗАО «Желдорипотека»

ул. Н. Басманная, д. 2, г. Москва,
107174

e-mail main@zdi.ru

ООО «Вега»

ул. Белгородского полка, д.62,
г. Белгород, 308000

Дело № 398-14-И

РЕШЕНИЕ

Белгород

г.

Резолютивная часть решения оглашена 14.11.2014

В полном объеме решение изготовлено 19.11.2014

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия; Закон о защите конкуренции) <...>

с участием представителя организатора торгов Комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода (далее – Комитет) <...> (доверенность № 7558 от 09.10.2014), представителя лица, подавшего заявку на участие в торгах ООО «Вега» <...>, в отсутствие представителя заявителя ЗАО «Желдорипотека» (уведомлен посредством факсимильной связи и электронной почты) руководствуясь ч. 16 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

рассмотрев материалы дела **№ 398-14-И** по жалобе ЗАО «Желдорипотека» на действия организатора торгов – Комитета при проведении открытого аукциона по извещению № 101014/0758790/01 (опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, **установила:**

В Белгородское УФАС России поступила жалоба ЗАО «Желдорипотека» на действия организатора торгов – Комитета.

Из жалобы следует, что торги по продаже права заключения договора аренды земельного участка для строительства жилого дома, расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Вокзальная, д. 26, объявлены на основании распоряжения администрации г. Белгорода № 1877 от 03.10.2014 (далее – Распоряжение).

Извещение о проведении торгов № 101014/0758790/01 от 10.10.2014 и аукционная документация размещены на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>.

Согласно п. 6.3.4 Распоряжения и п. 4 аукционной документации строительство жилого дома должно быть выполнено в соответствии:

- с документацией по планировке территории в составе проекта планированных территорий в границах бульвар Народный – улица Вокзальная – проспект Белгородский – площадь Литвинова города Белгорода (далее – ППТ), утвержденной постановлением администрации г. Белгорода № 122 от 02.06.2014 (далее – Постановления).

Однако при наложении на ППТ границ земельного участка с кадастровым номером 31:16:0208005:11, выставленного на торги, выяснилось, что жилой дом, а также благоустройство к этому дому, частично размещаются на соседнем участке.

В частности, земельный участок с кадастровым номером 31:16:0208005:5 со зданием, расположенные по адресу: г. Белгород, ул. Вокзальная, 30, согласно справочной информации по объектам недвижимости на официальном сайте Росреестра, находится в общей долевой собственности 5-ти собственников.

В п.1 ППТ указано, что проектным решением на данной территории предусмотрен снос жилых 1-этажных домов. В последнем абзаце п.1 есть ссылка на то, что ППТ разработан на основании действующего генерального плана развития

городского округа «Город Белгород» до 2025 года (утвержденного решением сессии Совета депутатов от 26.09.2006 № 335), и принятием решения от 15.08.2007 № 113 «О развитии застроенных территорий города Белгорода» запланирован снос ветхого и аварийного жилья и переселение жильцов в более комфортабельное жилье.

Однако в постановлении администрации города Белгорода от 15.08.2007 № 113 (ред. От 26.08.2014) «О развитии застроенных территорий города Белгорода» информация об адресе: г. Белгород, ул. Вокзальная, д. 30, отсутствует. Соответственно данный земельный участок с кадастровым номером 31:16:0208005:5 не попадает под территории, подлежащих развитию, по которым планируется проведение аукционов на право заключать договоры о развитии застроенной территории.

Согласно утвержденному ППТ на земельном участке, выставленном на торги, предполагается строительство жилого дома в едином принятом градостроительном решении по развитию и благоустройству территорий города.

Принимая во внимание конкретные требования ППТ к параметрам застройки земельного участка, выставленного на торги (площадь застройки, расположение жилого дома по отношению к существующей застройке и его конфигурация, размещение благоустройства и строительство подземного гаража) отмечаем, что соблюдение параметров застройки жилого дома возможно только в случае дополнительного отвода земельного участка с кадастровым номером 31:16:0208005:5 и решения вопросов по сносу существующих гаражей.

В соответствии с ч. 1 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с ч. 7 ст. 38.1 ЗК РФ продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. В том числе срок аренды.

Согласно п. 9 ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Ч.ч.1,2 ст. 17 Закона о защите конкуренции» при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, а также запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами

ограничение доступа к участию в торгах.

Таким образом, Комитет разместил извещение (сообщение) о проведении вышеуказанных торгов без указания существенных условий договора, нарушил требования Закона о защите конкуренции, ограничив тем самым доступ к участию в торгах.

Вместе с тем, организатор торгов исполнял распоряжение вышестоящего органа местного самоуправления – администрации города Белгорода.

Следовательно, издание администрацией города Белгорода распоряжения № 1877 от 03.10.2014 с нарушением требований ч. 2 ст. 17 Закона о защите конкуренции также привело к ограничению конкуренции.

В жалобе заявитель просит провести проверку и выдать организатору торгов предписание о внесении изменений в документацию о торгах и извещение о проведении торгов.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу, из которых следует, что он считает доводы, представленные в жалобе заявителя, несостоятельными по следующим основаниям:

ЗАО «Желдорипотека» заявку на участие в торгах не подавало, следовательно, заявитель не является участником аукциона и не имеет правовых интересов в рамках оспариваемых торгов.

Вместе с тем, довод заявителя о размещении Комитетом извещения (сообщения) о проведении торгов с нарушением требований закона, поскольку в нем отсутствовала информация о сроке договора аренды, является не состоятельным и противоречащим фактическим обстоятельствам.

Информация о сроке договора содержалась в извещении о проведении торгов № 101014/0758790/01, размещенном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, что усматривается из страницы 3 приложенной к жалобе распечатки сайта.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов пояснил, что нарушений порядка проведения торгов в действиях Комитета нет. На торги выставлялся только право на заключение договора аренды конкретного земельного участка, а не право на заключение договора о развитии застроенной территории.

В соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

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

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) 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.

Согласно ч. 1 ст. 48 ГрК РФ архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с [частью 12.2](#) настоящей статьи.

В соответствии с ч. 5, указанной статьи, лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

Следовательно, проект застройки земельного участка составляет сам застройщик, а проект застройки территорий – это только перспектива на будущее.

Представитель ООО «Вега» поддержал доводы представителя организатора торгов.

Комиссия, изучив доводы жалобы, доводы возражений на жалобу, материалы дела, выслушав представителя организатора торгов, приходит к

следующим выводам.

В соответствии с [п. 2 ст. 1](#) ГрК РФ территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Следовательно, территориальное планирование не предполагает конкретизации земельных участков внутри каждой зоны до того момента, как перспективная схема начнет реализовываться,

Территориальное планирование, как инструмент градостроительной деятельности, не есть землеустройство, и конкретная привязка внутри зоны к конкретному земельному участку на этапе территориального планирования произведена быть не может.

Отношения по использованию земель в Российской Федерации регулируются земельным законодательством.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства установлен ст. 38.1 ЗК РФ, в соответствии с которой:

ч. 1. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего [государственный кадастровый учет](#), в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Ч. 8. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Ч. 9. 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. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Ч. 10. Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2012 N 318-ФЗ)

- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Изучив извещение, опубликованное в Экономической газете «Приват-аукцион» № 41(955) от 10.10.2014, о предстоящем проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Вокзальная, 26, извещение № 101014/0758790/01, опубликованное на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, Комиссия пришла к выводу, что в извещении указаны все сведения, предусмотренные ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ. В извещениях указан срок аренды – 3 года.

Таким образом, оснований для признания действий организатора торгов – Комитета при проведении открытого аукциона по извещению № 101014/0758790/01 (опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой незаконными и выдачи ему

предписания отсутствуют.

Рассмотрев распоряжение администрации города Белгорода от 03.10.2014 № 1877 «О проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой ул. Вокзальная, 26» Комиссия признаков нарушения антимонопольного законодательства не обнаружила. Распоряжение издано в пределах полномочий органа местного самоуправления с соблюдением норм градостроительного и земельного законодательства.

Вместе с тем, Комиссия учитывает, что администрация города Белгорода не является организатором торгов, следовательно в её действиях не усматривается нарушение порядка антимонопольного законодательства.

Кроме того, на момент рассмотрения жалобы заявителем не представлено доказательств и в материалах дела № 398-14-И не имеется документов и сведений, подтверждающих нарушение или ущемление прав или законных интересов ЗАО «Желдорипотека» действиями организатора торгов.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

решила

признать жалобу ЗАО «Желдорипотека на действия организатора торгов – Комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Белгорода при проведении открытого аукциона по извещению № 101014/0758790/01 (опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, необоснованной.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.