

РЕШЕНИЕ

По делу № 20-ОВ-13

Резолютивная часть решения оглашена 15 мая 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 20 мая 2013 г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия УФАС), рассмотрев жалобу Союза строителей и инвесторов Алтайского края на действия при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства,

УСТАНОВИЛА:

19.04.2013 на официальном сайте www.torti.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Согласно вышеуказанному извещению на аукцион выставлено два лота, а именно:

- лот №1- земельный участок, расположенный в границах ул. Взлётной – пр. Энергетиков – пр. С.Власихинский, квартал 2010, площадью 19,8146 га, кадастровый номер <...> :63:030315:7;

- лот №2 – земельный участок, расположенный в границах ул. Балтийской – им. С.Ускова – пр. С. Власихинский – пр. Энергетиков, квартал 2009а, площадь 12,3450 га, кадастровый номер <...> :63:030318:2.

Основанием обращения Союза строителей и инвесторов Алтайского края в управление ФАС по Алтайскому краю послужило следующее.

1. Извещение о проведении аукциона не содержит данных о результатах инженерных изысканий территорий, что, по мнению заявителя, противоречит п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ.

2. Отсутствуют технические условия на теплоснабжение кварталов.

3. Сроки действия технических условий подключения (технологического присоединения) не соответствуют требованиям действующего законодательства.

4. Техническими условиями по водоснабжению и водоотведению предусмотрено подключение от проектируемых магистральных сетей, сроки строительства которых не определены.
5. Техническими условиями по благоустройству предусмотрено внутриквартальное благоустройство. Сроки возможного строительства проезжих частей ул. Взлетной и проспекта Энергетиков, с которых предполагается въезд в квартал, не определены.
6. Земельный участок под лотом №1 расположен в двух территориальных зонах (Ж.1 и ОД) с разными видами разрешенного использования, однако сведения о границах территориальных зон в документации об аукционе отсутствуют, что, по мнению заявителя, не позволяет в достаточной степени определить предмет аукциона.
7. Начальная цена продажи права на заключение договоров аренды земельных участков в целях его комплексного освоения в сумме 91 999 826 рублей и 57 261 420 рублей установлена без учета уровня цен, сложившихся в нашем регионе.
8. В нарушение подпункта 2 пункта 2 ст. 38.2 ЗК в извещении о проведении аукциона не указана цена выкупа земельных участков.

Данные нарушения, по мнению заявителя, приводят к ограничению конкуренции, что недопустимо в соответствии со ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На заседании комиссии представитель КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» пояснил, что подготовка документов для выдачи технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения относится к компетенции администрации г. Барнаула.

Кроме того, Союз строителей и инвесторов Алтайского края не является участником оспариваемого аукциона, ввиду чего, последнее может обжаловать действия организатора торгов в антимонопольный орган в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Однако заявителем вышеуказанные действия организатора торгов не оспариваются, на основании вышеизложенного, КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» считает жалобу не подлежащей удовлетворению.

Представители Главного управления имущественных отношений Алтайского края поддержали доводы КГБУ «Фонд имущества Алтайского края».

Представитель комитета по строительству, архитектуре и развитию г. Барнаула также поддержал доводы КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» и Главного управления имущественных отношений Алтайского края и пояснил, среди прочего, что технические условия предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения. Информационное сообщение оспариваемого аукциона содержит, в том числе, сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического

обеспечения.

Выслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. В соответствии с п. 2 ст. 30.2 ЗК РФ предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном [статьей 38.2](#) ЗК РФ.

В силу п. 1 ч. 30.2 ЗК РФ комплексное освоение в целях жилищного строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

Согласно п. 2 ст. 38.2 ЗК РФ аукцион 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 проводится в соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ.

Таким образом, оспариваемый Союзом строителей и инвесторов Алтайского края аукцион должен соответствовать порядку, предусмотренному положениями ст. 38.1 ЗК РФ с учетом положений ст. 38.2 ЗК РФ, и, следовательно, в извещении о проведении аукциона должны быть указаны сведения, перечисленные в п. 3 ст. 38.2 вышеуказанного кодекса и в подпунктах 1-3, 6-9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ. В то же время указание сведений сверх этого перечня нарушением не является.

Требование о наличии в информационном сообщении сведений о технических условиях на теплоснабжение кварталов, о результатах инженерных изысканий территорий, об информации о плате за подключение, сроках подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства к сетям, а также лимитах потребления газа на теплоснабжение, горячее водоснабжение, целях потребления, о границах территориальных зон земельного участка, выставленного на аукцион, не включено в перечень сведений, установленных ч. 3 ст. 38.2 ЗК РФ при продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляются **организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения** (ч. 7 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, доводы заявителя, о том, что организатором торгов нарушены сроки действия технических условий не подлежат удовлетворению.

3. В соответствии с п. 7 ст. 38.1 ЗК РФ установлено, что 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. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об оценочной деятельности.

На заседании Комиссии УФАС установлено, что начальная цена продажи права на заключение договоров аренды определялась по результатам оценки независимого эксперта-оценщика.

4. На заседании Комиссии установлено, что организатором торгов в нарушение подпункта 2 пункта 2 ст. 38.2 ЗК РФ в извещении о проведении оспариваемых торгов не опубликована цена выкупа земельных участков.

Однако нарушение подпункта 2 пункта 2 статьи 38.1 ЗК РФ не может существенно повлиять на состояние конкуренции при проведении оспариваемого аукциона.

Кроме того, в извещении о проведении вышеуказанного аукциона и проекте договора установлены равные условия для всех участников. На основании изложенного, в действиях КГБУ «Фонд имущества Алтайского края» и Главного управления имущественных отношений Алтайского края по установлению в документации об аукционе обжалуемых заявителем условий нарушения ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Союза строителей и инвесторов Алтайского края необоснованной.

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