

РЕШЕНИЕ № 4 -Т/2014

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Резолютивная часть решения объявлена 24.01.2014 г.

Полный текст решения изготовлен 29.01.2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Иващенко И.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. –начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Зайцева А.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Шекунов П.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края» - К. С.О (доверенность № 7 от 24.01.2014), С.С.Н. (доверенность № 6 от 23.01.2014) (далее – Организатор торгов), в присутствии представителя ООО «ИСК Фаворит» – Ц. Е.Р. (доверенность № 2 от 16.01.2014), М. А.М. (доверенность № 16 от 24.01.2014) (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя(вх. № 336 от 16.01.2014 г.) на действия Организатора торгов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса. (извещение № 271213/0015474/01, опубликованное на сайте torgi.gov.ru).

Заявитель указывает на то, что Организатором торгов при публикации извещения о проведении торгов установлены сроки подачи заявок, которые нарушают права Заявителя и ущемляют его законные интересы, так как для подготовки предложений по планировке, межеванию и застройке территории с

изготовлением топографической съемки с красными линиями и охранными зонами, работами проектировщика и т.п., срок 13 рабочих дней, недостаточен.

Рассмотрение жалобы назначено на 24.01.2014 в 14-30, также согласно ч.18. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» проведение аукциона приостановлено до рассмотрения жалобы по существу (уведомление о рассмотрении жалобы № 706/9 от 21.01.2014, направленное в адрес Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края»).

Комиссия Краснодарского УФАС России, при рассмотрении жалобы в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установила следующее.

Организатором торгов 27.12.2013 на сайте torgi.gov.ru (извещение № 271213/0015474/01) размещено сообщение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса.

Согласно извещению о проведении аукциона, дата и время проведения аукциона – 29.01.2014 г. в 11ч. 00 мин., место проведения г. Краснодар, ул. Красная, 176, к. 802.

Дата и время приема заявок с 30.12.2013 по 27.01.2014.

В соответствии с ч. 2 ст. 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.

Согласно ч. 2 ст. 38.1 Земельного кодекса аукцион проводится в соответствии со [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Частью 9 статьи 38.1 Земельного кодекса установлено, что 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.

Извещение о проведении аукциона размещено Организатором торгов 27.12.2013 на сайте torgi.gov.ru, т. е. за 30 дней до даты проведения аукциона.

В соответствии с ч. 8 ст. 38.1 ЗК 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").

Абзацем 2 пункта 8 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» установлено, что действия органов государственной власти являются не противоречащими антимонопольному законодательству, если имеется конкретная норма федерального закона, разрешившая данному органу осуществлять данные действия.

Таким образом, Организатор торгов при проведении торгов установил сроки в соответствии с действующим законодательством РФ.

Относительно доводов заявителя о то, что организатором аукциона в перечне обязательных документов, по мимо прочих, необходимо предоставить документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

Для подготовки и предоставления данных документов необходимо наличие достаточного количества времени, в том числе для изготовления топографической съемки с красными линиями и охранными зонами и работы проектировщика.

В свою очередь Комиссией при рассмотрении дела № 4-Т/2014 установлено следующее.

В соответствии с извещением о проведении торгов № 271213/0015474/01 для участия в аукционе заявитель представляет организатору торгов следующие документы: заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц); документы, подтверждающие 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.

Согласно ч.5 ст.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.

В соответствии с ч. 12 ст. 38.1 Земельного кодекса 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.*

09.01.2014 Заявитель в адрес Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края» направлено письмо с просьбой дать разъяснения по документам, содержащим предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе. 23.01.2014 г. Департаментом по Архитектуре и градостроительству Краснодарского края были даны соответствующие разъяснения. В соответствии с договором поручения № 6 от 26.12.2013 г., по поводу проведения торгов по продаже права на заключение сроком на 10 лет договора аренды земельного участка, заключенного между Департаментом по Архитектуре и градостроительству Краснодарского края и Краевым государственным казенным специализированным учреждением «Фонд государственного имущества Краснодарского края», у Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края» отсутствуют полномочия по разъяснению вопросов, связанных с торгами, таким образом разъяснения даны Департаментом по Архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

Данные разъяснения размещены на сайте torgi.gov.ru, а также направлены в адрес заявителя.

На заседании комиссии по делу № 4-Т/2014 представитель Организатора торгов по поводу вопросов, связанных с подготовкой предложений по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка (далее – Предложения) пояснил, что графическая часть Предложений предоставляется в произвольной форме с отображением линии дорог, улиц, проездов, зон планируемого размещения объектов жилищного строительства, объектов социально-бытового назначения,

которые предусмотрены предложением о застройке земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования. В составе графической части Предложений могут быть предоставлены чертежи межевания территории, которые должны отражать предложения по расположению границ образуемых земельных участков и по конфигурации образуемых земельных участков, а также по границам территорий, подлежащих застройке и территорий общего пользования.

Текстовая часть Предложений представляется в форме пояснительной записки с кратким описанием объемов строительства, общей площади жилья в застройке, параметров жилья, объектов социально-бытового назначения, которые предусмотрены предложением о застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования. Данные разъяснения размещены на сайте torgi.gov.ru.

На основании изложенного комиссией по делу № 4-Т/2014 установлено, что изготовление топографической съемки с красными линиями и охранными зонами для подачи заявки на участие в аукционе № 271213/0015474/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов – организатором торгов не предусмотрено.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «ИСК Фаворит» на действия Краевого государственного казенного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества Краснодарского края» при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся в г. Краснодаре, для комплексного освоения в целях строительства жилья, в том числе экономического класса по лоту № 1, не обоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

И.В. Иващенко

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

А.А. Зайцева

П.А. Шекунов

С.Г. Еременко