

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 06/11-18.1-2015

Резолютивная часть решения оглашена «06» февраля 2015 г. г. Кемерово

Решение в полном объеме изготовлено «11» февраля 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: Кухарская Н.Е. – руководитель управления;
Члены комиссии: Ланцман Л.И. – и.о. начальника отдела судебной и правовой работы;
Наумова В.В. – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;
Кириллова И.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Фризен С.Н. – заместитель начальника отдела ТЭК,

при участии:

- <...> – представителя общества с ограниченной ответственностью «Интеко», <...>;

- <...> – генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Интеко»;

- <...> – представителя государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки», <...>,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Интеко» (далее - ООО «Интеко») и материалы жалобы № 06/11-18.1-2015,

У С Т А Н О В И Л А:

23.01.2015г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Интеко» (<...>) на действия организатора торгов – государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» (далее – ГП КО «АОПЗУ») при организации (проведении) аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка местоположение: г. Кемерово, юго-восточнее пересечения ул. Нахимова и 1-й пер. Антипова, площадью 16 795 кв.м., кадастровый номер <...> :24:0401008:1232,

разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 011214/0111572/01 от 05.12.2014г. размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в незаконном отказе организатора торгов - ГП КО «АОПЗУ» в допуске ООО «Интеко» к участию в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на основании пункта 5 статьи 38.2, пп. 1 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Уведомлением от 27.01.2015г. № 11/603 рассмотрение жалобы было назначено на 02.02.2015 г. на 15 часов 10 минут.

02.02.2015г. комиссией Кемеровского УФАС России рассмотрение жалобы № 06/11-18.1-2015 было отложено на 03.02.2015г. на 10 часов 10 минут в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств от ГП КО «АОПЗУ».

03.02.2015г. на заседании комиссии было принято решение об отложении рассмотрения жалобы № 06/11-18.1-2015 на 06.02.2015 г. на 14 часов 00 минут в целях направления запроса в Управление архитектуры и градостроительства администрации города Кемерово (далее – УАиГ г. Кемерово) о соответствии, предоставленных ООО «Интеко», предложений по планировке, межеванию и застройке земельного участка.

На заседании Комиссии, состоявшемся 06.02.2015 г., представитель ГП КО «АОПЗУ» пояснила, что ООО «Интеко» предоставило предложения по планировке, межеванию и застройке территории несоответствующие правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования, на основании этого ООО «Интеко» не было допущено к участию в аукционе. Заключение о несоответствии предложений и пояснительной записки ООО «Интеко» правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования подготовлено УАиГ г. Кемерово.

Представитель ООО «Интеко» пояснил, что поданная обществом заявка составлена в соответствии с требованиями аукционной документации. Предложения ООО «Интеко» по планировке, межеванию и застройке земельного участка соответствуют требованиям, изложенным в информационном сообщении о проведении аукциона, а именно – графическая часть, пояснительная записка, содержащие предложения по планировке территории должны быть представлены заявителем в произвольной форме. Соответствие предложений по планировке, межеванию и застройке земельных участков нормам градостроительного проектирования, правилам землепользования и застройки должно соблюдаться на этапе разработки проекта планировки и проекта межевания территории.

Представитель ООО «Интеко» также пояснил, что информация, содержащаяся в пояснительной записке других участников конкурса, не соответствует техническим условиям, определенным организатором торгов.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения сторон, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что 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. № 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

05.12.2014г. на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru размещено извещение № 011214/0111572/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка местоположение: г. Кемерово, юго-восточнее пересечения ул. Нахимова и 1-й пер. Антипова, площадью 16 795 кв.м., кадастровый номер <...> :24:0401008:1232, разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Дата начала подачи заявок – 08.12.2014г., дата окончания подачи заявок – 14.01.2015г., срок поведения итогов – 16.01.2015г.

Согласно протоколу приема заявок <...> на участие в открытом аукционе было подано три заявки – <...>, <...> и ООО «Интеко»; ООО «Интеко» не было допущено к участию в аукционе на основании пункта 5 статьи 38.2, подпункта 1 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно протоколу об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков <...> победителем аукциона признано <...>.

По состоянию на 06.02.2015г. договор аренды земельного участка с победителем аукциона не заключен.

Установлено, что в информационном сообщении о проведении аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене права на заключение договора аренды земельного участка, разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, указано на то, что в соответствии с условиями комплексного освоения максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах участка составляет 1 год с момента заключения договора аренды.

Документами, предоставляемыми для участия в аукционе являются:

- заявка по установленной форме;
- копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица);
- документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах участка.

Графическая часть предложений по планировке территории должна быть представлена заявителем в произвольной форме с отражением объектов, включая линии дорог, улиц, проездов, зон планируемого размещения объектов жилищного строительства, объектов социально-бытового назначения, которые предусмотрены предложением о застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

Пояснительная записка предложений по планировке территории должна быть представлена в произвольной форме с кратким описанием объема строительства, общей площади жилья в застройке, параметров жилья, объектов социально-бытового назначения, которые предусмотрены предложением по застройке территории в соответствии с правилами землепользования в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

ГП КО «АОПЗУ», при оценке заявок участников, был направлен запрос в УАиГ г. Кемерово, как в уполномоченный орган в области градостроительной деятельности, о выдаче заключения на предмет соответствия представленных заявителями документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, юго-восточнее пересечения ул. Нахимова и 1-й пер. Антипова нормам градостроительного проектирования.

В заключении УАиГ г. Кемерово содержится информация о том, что графическое приложение и пояснительная записка, представленные ООО «Интеко», не содержит предложений по планировке и межеванию территории в границах указанного выше участка. Представленные <...> и <...> предложения по планировке, межеванию и застройке данного земельного участка соответствуют нормам градостроительного проектирования.

ГП КО «АОПЗУ» в адрес ООО «Интеко» направлено письмо <...> о том, что общество не допущено к участию в аукционе в соответствии с пунктом 5 статьи 38.2, подпункта 1 пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ.

Статьей 38.2. ЗК РФ установлены особенности 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.

В соответствии с частью 2 статьи 38.2 ЗК РФ аукцион проводится в соответствии со [статьей 38.1](#) указанного Кодекса с учетом положений данной статьи.

Частью 5 статьи 38.2 ЗК РФ установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в [пункте 12](#) статьи 38.1 указанного 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 частью 1 статьи 30.1 ЗК РФ, комплексное освоение земельного участка 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 (статья 30.2 ЗК РФ).

К документации по планировке территории статья 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) относит проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительный план.

Требования к составу и содержанию проектов планировки, проектов межевания установлены статьями 42, 43 Градостроительного кодекса.

Из содержания указанных норм следует, что документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории должны соответствовать требованиям статей 42, 43 Градостроительного кодекса.

Кемеровским УФАС России в ходе рассмотрения данной жалобы была установлена необходимость получения от УАиГ г. Кемерово мотивированного ответа относительно несоответствия заявки ООО «Интеко» - предложений по планировке и межеванию территории в границах земельного участка нормам градостроительного проектирования.

В соответствии с ответом УАиГ г. Кемерово (<...>):

- документы ООО «Интеко» не содержат документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания). Предложения по планировке и межеванию территории в границах земельного участка должны содержать предложения по дальнейшей разработке документации по планировке с учетом состава такой документации, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), в том числе предложения, касающиеся установления красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, а также определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

- графический материал и пояснительная записка ООО «Интеко» не содержат предложений ни по одному параметру, предусмотренному Градостроительным кодексом, в связи с чем невозможно установить соответствие представленной документации нормам градостроительного проектирования.

- пояснительная записка ООО «Интеко» («Расчет элементов благоустройства и озеленения территории для 756-квартирного жилого комплекса») содержит ссылку на утратившее силу в 2010 году постановление администрации г. Кемерово от 04.08.1999 № 98 «О внесении в архитектурно-планировочные задания (АПЗ) обязательных требований по благоустройству дворовых территорий жилых домов».

На основании вышеизложенного, комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу о том, что заявка ООО «Интеко» не содержала предложений по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

В части 17 статьи 38.1 ЗК РФ установлены основания, по которым заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случае непредставления определенных пунктом 12 данной статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (пункт 1).

Учитывая, что предоставление предложений по планировке, межеванию и застройке территорий в силу закона необходимо для участия в аукционе, то их непредставление, в соответствии с положениями части 17 статьи 38.1 ЗК РФ, является основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Довод ООО «Интеко» о том, что требования к содержанию предложений по планировке, межеванию и застройке территории не установлены в законодательном порядке, и он вправе предоставлять любой документ различного (произвольного) наполнения не может быть принят комиссией Кемеровского УФАС России, так положениями части 5 статьи 38.2 ЗК РФ установлено наличие в предложениях сведений, связанных с планировкой, межеванием и застройкой земельного участка, выставленного на торги. Формат документа должен соответствовать правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования. Произвольный характер предложений участников аукциона свидетельствует лишь о том, что данные предложения могут быть изменены, уточнены победителем аукциона при разработке соответствующих проектов планировки, межевания и застройки территории после заключения договора аренды.

Довод ООО «Интеко» о том, что информация, содержащаяся в пояснительной записке двух других участников конкурса, не соответствует техническим условиям, определенным организатором торгов, также не может быть принят по следующим основаниям:

Технические условия о возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, а также технического присоединения к электрическим сетям, содержащиеся в аукционной документации, представляют собой предварительные технические условия, предусматривающие возможность подключения к сетям земельного участка, предназначенного для комплексного

освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Кемерово, Рудничный район, юго-восточнее пересечения ул. Нахимова и 1-й пер. Антипова.

В информационном сообщении о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (извещение, аукционная документация) не содержатся требования по исполнению определенных технических условий, в том числе о выполнении конкретных объемов работ по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, необходимых для технологического присоединения объекта.

Таким образом, соблюдение либо не соблюдение технических условий не является основанием для отказа в допуске претендента к участию в аукционе.

На основании вышеизложенного Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу о том, что действия организатора торгов – государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» при организации (проведении) аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, выразившиеся в отказе ООО «Интеко» в допуске к участию в аукционе, являются обоснованными, соответствуют требованиям действующего законодательства РФ, а также не создали преимуществ отдельным участникам аукциона, не привели к созданию неравных условий для потенциальных исполнителей работ (услуг) на указанном земельном участке.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Интеко» на действия организатора торгов – государственного предприятия Кемеровской области «Агентство по оформлению прав на земельные участки» при организации (проведении) аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Кемерово, юго-восточнее пересечения ул. Нахимова и 1-й пер. Антипова (извещение № 011214/0111572/01 от 05.12.2014г.), необоснованной.

Н.Е. Кухарская

Председатель комиссии:

В.В. Наумова

Л.И. Ланцман

Члены Комиссии:

С.Н. Фризен

И.Г. Кириллова

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