

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 19 июня 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено 19 июня 2013 г.

дело № 44/08-2013

г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии:

руководитель Приморского УФАС России;

членов Комиссии:

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Алгоритм» (далее – ООО «Алгоритм», заявитель),

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Алгоритм» на действия аукционной комиссии администрации Артемовского городского округа (далее также ответчик, аукционная комиссия) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды незастроенного земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 010513/0059932/01) (далее - Аукцион).

По мнению заявителя, аукционная комиссия необоснованно отказала ООО «Алгоритм» в допуске к участию в Аукционе.

Представитель ответчика с доводами жалобы не согласился и пояснил, что в соответствии с протоколом № 2/У приема заявок на участие в Аукционе от 30.05.2013 заявителю отказано в допуске к участию по следующим причинам: документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории не соответствуют действующему законодательству, а именно: отсутствует пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, касающихся вопросов планирования территории; письменные предложения не содержат предложений по межеванию земельного участка; согласно представленному плану застройки часть участка предполагается использовать в

соответствии с условно-разрешительным видом использования – «подземные гаражи», тогда как данный вид использования возможно применять только в случае проведения публичных слушаний с положительным исходом.

Рассмотрев представленные заявителем и ответчиком материалы, Комиссия Приморского УФАС России установила, что извещение о проведении Аукциона было размещено на сайте www.torgi.gov.ru 01.05.2013 г.

Согласно извещению о проведении Аукциона земельный участок право аренды которого является предметом этого аукциона относится к территориальной зоне «Ж-1. Зона многоэтажной жилой застройки».

Заседание комиссии по определению участников аукциона состоялось 30.05.2013 г, аукцион состоялся 03.06.2013 г.

Из протокола приема заявок на участие в Аукционе от 30.05.2013 следует, что ООО «Алгоритм» было отказано в допуске к участию в Аукционе на основании того, что представленные документы не соответствуют действующему законодательству, документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории не соответствуют действующему законодательству, а именно: отсутствует пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, касающихся вопросов планирования территории; письменные предложения не содержат предложений по межеванию земельного участка; согласно представленному плану застройки часть участка предполагается использовать в соответствии с условно-разрешительным видом использования – «подземные гаражи», тогда как данный вид использования возможно применять только в случае проведения публичных слушаний с положительным исходом.

Согласно протоколу № 2/А от 03.06.2013 Аукцион признан несостоявшимся, единственному участнику Аукциона – ЗАО «Стройинвест» предложено заключить договора аренды, выставленного на аукцион земельного участка.

Заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Исходя из положений статьи 30.2 Земельного кодекса РФ (далее также – 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.

Статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Согласно части 5 статьи 41 ГрК РФ при подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Требования к составу и содержанию документации по планировке территории, а также проектам планировки и межевания территории и градостроительным планам установлены ГрК РФ.

В части 8.1 статьи 45 ГрК РФ указано, 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.

Частью 3 статьи 30.2 ЗК РФ закрепляется обязанность арендатора земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, выполнить требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ (в установленные сроки подготовить проект планировки территории и проект межевания территории в границах данного земельного участка, выполнить работы по обустройству территории, осуществить жилищное и иное строительство в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков).

Из содержания указанных норм можно сделать вывод, что подготовка документации по планировке территории либо разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительного плана земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется лицами, которым этот земельный участок предоставлен в аренду.

Частью 2 статьи 30.2 ЗК РФ установлено, что 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 соответствии с пунктом 2 статьи 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 [статьей 38.1](#) ЗК РФ с учетом положений статьи 38.2 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 12 статьи 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители предоставляют 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.

Подпункт 1 пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ предусматривает право организатора не

допускать к участию в аукционе заявителя в случае непредставления необходимых для участия документов, а статья 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, определяющая 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, содержит специальные нормы применительно к рассматриваемому случаю.

Учитывая, что представление перечисленных документов в силу закона необходимо для участия в аукционе, то их отсутствие в соответствии с положениями пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ позволяет организатору аукциона отказать заявителю в допуске к участию в торгах.

Пунктом 6 статьи 38.2 ЗК РФ запрещает организатору требовать предоставления других документов, кроме указанных в пункте 5 данной статьи документов.

Пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ установлено требование о необходимости представления заявителем для участия в аукционе документов, содержащих 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.

Требование о соответствии указанных предложений требованиям, предъявляемым статьями 42-44 ГрК РФ к проектам планировки и межевания территории и градостроительным планам земельных участков, пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ не установлено.

Системный анализ норм градостроительного и земельного законодательства позволяет сделать вывод, что предложение по планировке, межеванию и застройке территории, представляемое заявителем для участия в аукционе, не является проектом планировки, межевания территории и градостроительным планом земельного участка.

Предложения по планировке, межеванию и застройке территории, представляемые заявителем для участия в аукционе, носят предварительный характер и могут быть подвергнуты корректировке при разработке проектов планировки, межевания территории и градостроительного плана земельного участка в порядке подготовки документации по планировке территории, после заключения с этим заявителем договора аренды земельного участка.

Обязанность разработки проектов планировки и межевания территории и градостроительных планов земельных участков в соответствии с требованиями, предъявляемыми к такой документации статьями 42-44 ГрК РФ, возложена нормами земельного законодательства только на арендатора. Следовательно, такие требования не могут применяться к участникам аукциона, еще не являющимися арендаторами.

Тем самым, Комиссия приходит к выводу, что довод ответчика о том, что предложение по планировке, межеванию и застройке территории, представляемое заявителем для участия в аукционе, должно соответствовать требованиям, предъявляемым статьями 42-44 ГрК РФ, является не обоснованным.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что единственное требование к предложениям по планировке, межеванию и застройке территории это их соответствие правилам землепользования и застройки и нормативам градостроительного проектирования.

Согласно статье 1 ГрК РФ под правилами землепользования и застройки понимается документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Системный анализ законодательства о градостроительной деятельности показывает, что нормативы градостроительного проектирования (региональные и местные) представляют собой минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов) объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Решением Думы Артемовского городского округа от 28.04.2011 № 497 утверждены Правила землепользования и застройки Артемовского городского округа (далее - Правила).

Пунктом 1 статьи 17 Правил установлен градостроительный регламент зоны многоэтажной жилой застройки Ж-1. Одним из основных видов разрешенного использования недвижимости являются многоквартирные жилые дома 5 этажей и выше. Подземные и наземные гаражи отнесены к условно разрешенным видам использования.

Согласно предложению, представленному ООО «Алгоритм», в случае победы на Аукционе заявитель предлагал строительство пятиэтажного жилого дома и подземного гаража.

Исходя из содержания статей 37, 39 ГрК РФ следует что, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в особом порядке после проведения публичных слушаний. Однако это не подразумевает безусловный запрет на осуществление такого вида использования земельного участка.

Тем самым, тот факт, что строительство подземного гаража в зоне многоэтажной жилой застройки Ж-1 отнесено Правилами к условно разрешенным видам использования, не означает безусловного запрета на такое строительство.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что предложение ООО «Алгоритм» по планировке и застройке территории в границах земельного участка соответствует Правилам.

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией было установлено, что представленное в составе заявки ООО «Алгоритм» предложение по планировке и застройке территории в границах земельного участка совпадает с границами, установленными кадастровым паспортом рассматриваемого земельного участка (кадастровый паспорт от 22.11.2012 № 25/00-148523).

Суть предложения ООО «Алгоритм» по планировке и застройке земельного участка можно установить исходя из письменных пояснений, содержащихся в графической схеме планировочной организации земельного участка.

Кроме того, из представленных ООО «Алгоритм» для участия в аукционе документов можно установить, что заявителем предлагается оставить существующие границы земельного участка, не осуществлять его межевание.

В соответствии с пунктом 18 статьи 38.1 ЗК РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 статьи 38.1 ЗК РФ оснований, не допускается.

Согласно пунктом 17 статьи 38.1 заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- 1) непредставление 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).

Такого основания для отказа как несоответствие представленных заявителем документов действующему законодательству вышеуказанной нормой ЗК РФ не предусмотрено.

Вместе с этим, Комиссия считает необходимым отметить, что согласно пункту 7 статьи 38.2 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения.

Нормами статей 38.1 и 38.2 ЗК РФ не предусмотрена оценка организатором

аукциона (аукционной комиссией) представленных заявителем для участие в аукционе документов на предмет их соответствия действующему законодательству. Организатор аукциона лишь вправе удостовериться в наличии или в отсутствии необходимых для участия в аукционе документов, либо в их недостоверности.

Поскольку ООО «Алгоритм» представил в составе заявки на участие в Аукционе документы, предусмотренные пунктом 12 статьи 38.1 и пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ, то у аукционной комиссии не было законных оснований для отказа обществу в участии в Аукционе.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что отказ аукционной комиссии в допуске ООО «Алгоритм» к участию в Аукционе является необоснованным.

Комиссия принимала решение исходя из представленных заявителем и ответчиком документов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 3.1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать факт нарушения аукционной комиссии администрации Артемовского городского порядка проведения торгов 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, установленного Земельным кодексом Российской Федерации, выразившемся в не обоснованном отказе ООО «Алгоритм» в допуске к участию в аукциона по продаже права на заключение договора аренды незастроенного земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 010513/0059932/01).
3. Выдать организатору торгов, аукционной комиссии обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды незастроенного земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 010513/0059932/01).

ПРЕДПИСАНИЕ № 44/08-2013

19 июня 2013 года

г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в

составе:

председатель Комиссии:

руководитель Приморского УФАС России;

членов Комиссии:

главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

руководствуясь статьей 18.1, статей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 19 июня 2013 по делу № 44/08-2013 по жалобе ООО «Алгоритм» на действия аукционной комиссии администрации Артемовского городского округа (далее – аукционная комиссия) при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды незастроенного земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещение № 010513/0059932/01) (далее - Аукцион),

П Р Е Д П И С Ы В А Е Т:

1. Аукционной комиссии:

- отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона;

- осуществить повторное рассмотрение заявок на участие в Аукционе с учетом решения Комиссии по делу № 44/08-2013 и требованиями Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- передать информацию организатору Аукциона для размещения на официальном сайте.

2. Организатору торгов, аукционной комиссии в срок до 09.07.2013 представить в комиссию Приморского УФАС России информацию об исполнении предписания с приложением подтверждающих документов.