

Решение по жалобе №Т04-110/2015 в отношении Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны

Исх.№ИП-04/8296 от 29.05.2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>;

в отсутствие заявителя – <...>, в присутствии представителя организатора торгов – Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны (далее - организатор торгов) - <...> (доверенность №75 от 04.12.2013г.), рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 5 лет Лот№1: РТ, г. Набережные Челны, Центральный район, 14 микрорайон. (извещение №160415/0078148/01 от 16.04.2015г),

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :52:050203:74) сроком на 5 лет Лот№1: РТ, г. Набережные Челны, Центральный район, 14 микрорайон. (извещение №160415/0078148/01 от 16.04.2015г) размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru – 16.04.2015 года.

Организатор торгов – Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны.

Форма торгов – открытый аукцион.

Начальная (максимальная) цена – 409 500 рублей.

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м – 44,78 рублей.

Размер задатка - 0 рублей.

Дата начала приема заявок – 17.04.2015г.

Дата окончания приема заявок – 14.05.2015 г.

Дата и время проведения аукциона – 20.05.2015 г. в 14-00 часов.

Суть жалобы: по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой 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. N 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.

Изучив доводы сторон, Комиссия установила следующее.

1. В части довода заявителя о необоснованном установлении организатором торгов обременения в виде завершения строительства жилого дома на другом земельном участке, на котором имеется застройщик, Комиссия установила следующее.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее

приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с опубликованным на официальном сайте извещением от 16.04.2015г., организатором торгов установлено обременение в виде завершения строительства многоэтажного 8-ми секционного жилого дома 58-02 с офисными помещениями на первом этаже, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 16:52:040301:2;

В ходе заседания Комиссии было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 16:52:040301:2, на котором необходимо завершить строительство жилого дома имеется застройщик ООО «Химстрой».

На заседание Комиссии организатором торгов были даны пояснения, что в настоящее время ООО «Химстрой» не выполняет свои обязанности в качестве застройщика, ввиду отсутствия денежных средств, а также пояснил, что в отношении ООО «Химстрой» не ведется конкурсное производство.

Таким образом, учитывая, что на земельном участке с кадастровым номером 16:52:040301:2 имеется застройщик, в отношении которого не ведется никаких судебных разбирательств, не подтвержден статус банкрота ООО «Химстрой», установление организатором торгов обременения в виде завершения строительства многоэтажного 8-ми секционного жилого дома 58-02 с офисными помещениями на первом этаже, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 16:52:040301:2 является нарушением части 1 статьи 17 закона о Защите конкуренции, что приводит или может привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

На основании изложенного, довод заявителя о необоснованном установлении организатором торгов обременения в виде завершения строительства жилого дома на другом земельном участке, на котором имеется застройщик является обоснованным.

2. В части довода заявителя об отсутствии градостроительного плана земельного участка на момент проведения торгов на право заключения договора аренды, Комиссией установлено следующее.

Согласно [части 2 статьи 44](#) Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), подготовка градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ) может осуществляться в виде отдельного документа, вне проекта межевания территории.

В соответствии с [частью 17 статьи 46](#) ГрК РФ, в случае если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных [частями 1 - 16](#) настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Таким образом, ГПЗУ в виде отдельного документа может выдаваться на основании заявления физического или юридического лица. С таким заявлением может обратиться как застройщик (лицо, обладающее земельным участком, предназначенным для строительства, на праве собственности или аренды, ином вещном праве), так и любое другое лицо.

На основании изложенного довод заявителя об отсутствии градостроительного плана земельного участка на момент проведения торгов на право заключения договора аренды является необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Исполнительного комитета муниципального образования город Набережные Челны при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 5 лет Лот№1: РТ, г. Набережные Челны, Центральный район, 14 микрорайон. (извещение №160415/0078148/01 от 16.04.2015г), частично обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны, нарушившим требования части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать организатору торгов - Исполнительному комитету муниципального образования город Набережные Челны предписание об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации о защите конкуренции.

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