Р Е Ш Е Н И Е
по жалобе № 042/10/18.1-1673/2019

«11» октября 2019 г. г. Кемерово

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

<…> – заместителя руководителя управления

Председателя Комиссии:

<…> – начальника отдела контроля органов власти;

<…> – начальника отдела ЖКХ, транспорта и связи;

Членов Комиссии:

<…> – начальника отдела судебной и правовой работы;

<…> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти.

при участии:

- <…> – представителя комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги;

в отсутствие:

- представителя ООО «Интеко», извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы.

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Интеко» и материалы жалобы № 042/10/18.1-1673/2019

УСТАНОВИЛА:

25.09.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба ООО «Интеко» на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Ленинградская, д.32, общей площадью 4 444 кв.м., кадастровый номер <...> :36:0101003:14955, целевое назначение: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под №

270819/0051743/01).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в необоснованном указании в извещении о проведении аукциона излишних требований к участнику аукциона, а именно:

«Условия предоставления земельного участка»:

- получить градостроительный план земельного участка;

- проект многоквартирного жилого дома разработать в соответствии с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки, градостроительным планом земельного участка, с учетом ограничений, установленных в границах земельного участка;

- количество квартир определить с учетом общей площади земельного участка в соответствии с требованиями, установленными градостроительным и земельным законодательством, нормативами градостроительного проектирования;

- особые требования к архитектурному облику: фасады дома разработать с учетом его размещения в исторической застройке города. До утверждения проектной документации представить в Комитет архитектуры Администрации города Юрги не менее двух вариантов фасадов;

- предусмотреть при проектировании и строительстве: организацию подъезда к жилому дому с твердым покрытием в увязке с существующими внутриквартальными проездами микрорайона, организацию гостевых автостоянок, устройство проездов и тротуаров, озеленение путем устройства газонов, посадки деревьев, кустарников, благоустройство с организацией детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, наружное освещение;

- получить положительное заключение экспертизы проектной документации;

- получить разрешение на строительство в установленном законом порядке.

Уведомлением от 30.09.2019 № 11/9959 рассмотрение жалобы было назначено на 04.10.2019 на 11 часов 00 минут.

04.10.2019 в адрес Кемеровского УФАС России от комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 042/10/18.1-1673/2019 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что указанные в информационном сообщении, размещенном на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 270819/0051743/01 «Условия предоставления земельного участка», не являются требованиями к участникам аукциона, следовательно, не могут являться ограничением для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, так как обусловлены требованиями, предусмотренными Градостроительным кодексом РФ при получении разрешения на строительство объекта капитального строительства и указаны в извещении как информация о дальнейших действиях победителя торгов.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

04.10.2019 в адрес Кемеровского УФАС России от комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги поступило ходатайство об отложении рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-1673/2019 в связи с производственной необходимостью.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

Письмом от 07.10.2019 № 11/10317 Кемеровское УФАС довело до сведения лиц, участвующих в деле, информацию о том, что рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-1673/2019 состоится 11.10.2019 в 11 ч. 00 м.

В заседание Комиссии, состоявшееся 11.10.2019, представители ООО «Интеко», извещенные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-1673/2019, не явились.

Присутствовавшая 11.10.2019 на рассмотрении жалобы представитель комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги поддержала доводы, изложенные в письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 042/10/18.1-380/2019, 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 № 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения:

- об организаторе аукциона;

- об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

- 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);

- о начальной цене предмета аукциона;

- о «шаге аукциона»;

- 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;

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

- 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.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что извещение о проведении открытого аукциона содержит все предусмотренные статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации сведения.

Довод заявителя о том, что извещение содержит излишние требования к участнику аукциона не соответствует действительности и не основан на нормах права. В извещении указано, что «Условия предоставления земельного участка»:

- получить градостроительный план земельного участка;

- проект многоквартирного жилого дома разработать в соответствии с параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки, градостроительным планом земельного участка, с учетом ограничений, установленных в границах земельного участка;

- количество квартир определить с учетом общей площади земельного участка в соответствии с требованиями, установленными градостроительным и земельным законодательством, нормативами градостроительного проектирования;

- особые требования к архитектурному облику: фасады дома разработать с учетом его размещения в исторической застройке города. До утверждения проектной документации представить в Комитет архитектуры Администрации города Юрги не менее двух вариантов фасадов;

- предусмотреть при проектировании и строительстве: организацию подъезда к жилому дому с твердым покрытием в увязке с существующими внутриквартальными проездами микрорайона, организацию гостевых автостоянок, устройство проездов и тротуаров, озеленение путем устройства газонов, посадки деревьев, кустарников, благоустройство с организацией детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, наружное освещение;

- получить положительное заключение экспертизы проектной документации;

- получить разрешение на строительство в установленном законом порядке.

Установлено, что указанные сведения не являются требованиями к участнику аукциона, а также не являются критериями допуска участников к конкурсу, а следовательно, не могут являться ограничением для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Указание в информационном сообщении условий предоставления земельного участка обусловлено требованиями, предусмотренными Градостроительным кодексом РФ, различными СП, в частности Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр, предъявляемым к арендатору земельного участка (победителю аукциона, после заключения договора аренды) для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства, которое предусмотрено видом разрешенного использования предмета торгов (малоэтажная жилая застройка).

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ установлено, что в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в орган местного самоуправления.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок

2) градостроительный план земельного участка

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса проектной документации:

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка;

- разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, в случае подготовки проектной документации применительно к объектам жилищного фонда;

- проект организации строительства объекта капитального строительства.

4) положительное заключение экспертизы проектной документации (согласно части 1 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе).

Учитывая изложенное, а также то, что указанные в информационном сообщении условия предоставления земельного участка не являются требованиями к участнику аукциона, а также не являются критериями допуска участников к конкурсу, действия комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги, выразившиеся в указании в информационном сообщении условий предоставления земельного участка не могут быть расценены как содержащие признаки нарушения статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Интеко» на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Ленинградская, д.32, общей площадью 4 444 кв.м., кадастровый номер <...> :36:0101003:14955, целевое назначение: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, необоснованной.

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

Председатель Комиссии: <…>

Члены Комиссии: <…>

<…>

<…>

<…>