

# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

## ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

### Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-74-2016

Резолютивная часть решения оглашена 08 июля 2016 года. г.Курск

Решение в полном объеме изготовлено 13 июля 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе,

рассмотрев дело №02-08-74-2016 о нарушении организатором торгов — территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Курской области статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителей ООО «Совтест АТЕ» (по доверенностям) – ....., ....., в присутствии представителя ТУ Росимущества в Курской области (по доверенности) - .....,

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курской области 30.06.2016 г. поступила жалоба ООО «Совтест АТЕ» на действия организатора торгов - территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Курской области (далее также – ТУ Росимущества в Курской области), при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категорий земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:102007:1, составляющего казну Российской Федерации, для целей, связанных со строительством, препятствующие доступу заявителя к участию в данных торгах, вследствие неправомерного, по мнению заявителя, не включения в документацию существенных условий, что, по мнению подателя жалобы, противоречит требованиям статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курской области установлено следующее.

На основании распоряжения руководителя ТУ Росимущества в Курской области от 31.03.2016 г. №58 расп «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности» ТУ Росимущества в Курской области 06.07.2016г. проведен аукцион на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категорий земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:102007:1.

31 мая 2016 года на официальном сайте РФ <http://torgi.gov.ru/> организатором торгов - ТУ Росимущества в Курской области размещено извещение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категорий земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:102007:1 (извещение №310516/004687/01).

Дата и время начала приема заявок — 27.06.2016 г. 10 часов 00 минут, дата и время окончания приема заявок — 01.07.2016 г. 13 часов 00 минут.

В течение срока приема заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категорий земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:102007:1 была подана одна заявка — ООО «Альянс +».

Протоколом рассмотрения заявок о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категории земель населенных пунктов, составляющего казну Российской Федерации, для целей, связанных со строительством, от 04 июля 2016 года аукцион признан несостоявшимся в связи с подачей одной заявки на участие в аукционе.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал заявленные требования жалобы, пояснив, что аукционная документация не содержит ряда существенных условий, а именно: в извещении отсутствует информация о зеленых насаждениях на участке, вырубка которых повлечет дополнительные финансовые затраты для общества, а также абстрактно указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не позволяющие определить минимально допустимую площадь застройки под объекты капитального строительства на этом земельном участке. Кроме того, указан вид разрешенного использования — деловое управление, в то время как, зона участка, расположенного рядом относится к зоне Р и по правилам землепользования к IV классу опасности с санитарно-защитной зоной 100 м.

Кроме того, организатором торгов в нарушение действующего законодательства не предоставлено по существу разъяснение на запрос заявителя о разъяснении аукционной документации от 27.06.2016 года. Не включение вышеназванных существенных условий в аукционную документацию не позволило обществу формировать и подать заявку.

Представитель ТУ Росимущества в Курской области пояснил, что порядок и условия проведения аукциона определены нормами статьей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Решением Курского городского Собрания утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» и градостроительные регламенты, определяющие предельные

параметры разрешенного строительства в привязке к территориальным зонам. ООО «Совтес АТЕ» неоднократно обращалось в адрес ТУ Росимущества в Курской области по вопросу предоставления в аренду данного участка без проведения торгов, в ответ на обращения ТУ Росимущества в Курской области направила ответ ООО «Совтес АТЕ», в котором указало о возможности общества принять участие в объявленном аукционе. Кроме того, общество осуществляет строительство комплекса для производства радиоэлектронной продукции на участке, смежном с рассматриваемым и заинтересовано в предоставлении рассматриваемого участка для строительства аналогичных помещений. Таким образом, заявитель, осуществляя строительство в той же территориальной зоне, обладает информацией о необходимых параметрах для осуществления строительства в данной зоне. Также представитель организатора торгов пояснил, что Земельным кодексом не предусмотрена обязанность по предоставлению разъяснений на поступающие в адрес организатора торгов запросы в ходе проведения торгов.

В период подачи заявок была подана одна заявка — ООО «Альянс +», договор по результатам вышеуказанного аукциона не заключен.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в рассмотрении дела, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

Частью 1 статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Порядок и условия подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категорий земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:102007:1, определены статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

31 мая 2016 года на официальном сайте РФ <http://torgi.gov.ru/> организатором торгов - ТУ Росимущества в Курской области размещено извещение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категорий земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:102007:1 (извещение №310516/004687/01), с разрешенным использованием земельного участка — деловое управление.

Начальная цена аукциона — размер годовой арендной платы в размере 2 535 000 рублей. В течение срока подачи заявок на участие в аукционе подана 1 заявка - ООО «Альянс +».

Протоколом рассмотрения заявок о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категории земель населенных пунктов, составляющего казну Российской Федерации, для целей связанных со строительством от 04 июля 2016 года ООО «Альянс +» признано единственным участником аукциона.

Согласно части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Любой ВИД разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 года №388-3-РС утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», а также градостроительные регламенты, определяющие предельные параметры разрешенного строительства в привязке к территориальным зонам.

Частью 10.1 Правил землепользования и застройки МО «город Курск» определены территориальные зоны, в том числе Зона «П-2» - зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры III и IV классов опасности, к которой отнесен земельный участок, являющийся предметом торгов.

Согласно Правил землепользования и застройки МО «город Курск», к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства относится в том числе, и размещение административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения по классификатору, а также размещение зданий административно-хозяйственного управленческого назначения, конструкторских бюро, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, здравоохранения и медицинской профилактики - деловое управление (4.1). При этом, максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

Как подтверждается материалами дела, предметом аукциона является земельный участок, расположенный по адресу: Курская область, г.Курск, в районе Курского трепельного комбината с кадастровым номером 46:29:102007:1 площадью 39 000 кв.м, из категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования — деловое управление. При этом, в данном извещении указаны ограничения (обременения) прав: часть земельного участка площадью 1368 кв.м. обременена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Вместе с тем, в извещении указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно, вышеуказанный земельный участок находится в зоне «П-2» производственных предприятий III и IV классов вредности (санитарно-защитная зона от 100 до 300 метров), а также информация о том, что максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается, что соответствует параметрам, установленным Правилами землепользования и застройки МО «Город Курск».

Таким образом, организатором торгов, размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды федерального земельного участка из категорий земель населенных пунктов с кадастровым номером 46:29:102007:1, которое содержит все необходимые условия для проведения аукциона и соответствует земельному и градостроительному законодательству, Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск», утвержденным Решением Курского городского Собрания от 23.10.2007 года №388-3-РС.

Условия и требования, установленные организатором торгов в извещении о проведении вышеуказанного аукциона, размещенном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> являются общими и обязательными для всех хозяйствующих субъектов, желающих принять участие в данном аукционе. Таким образом, организатором торгов все хозяйствующие субъекты поставлены в равные условия, в связи с чем обжалуемые действия организатора торгов не могут повлечь ограничение конкуренции при проведении аукциона.

Кроме того, ни нормами Земельного законодательства, регламентирующими порядок проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка, ни аукционной документацией не установлена обязанность организатора торгов давать разъяснения аукционной документации по запросам заинтересованных лиц.

Учитывая данные обстоятельства, Комиссия приходит к выводу о необоснованности доводов заявителя.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «Совтест АТЕ» необоснованной.
2. Производство по делу №02-08-74-2016 прекратить.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.