

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказы Оренбургского УФАС России № 283 от 26.12.2011г., № 19 от 27.02.2012г., № 93 от 08.06.2012г., № 117 от 03.07.2012г., №163 от 06.09.2012г., №87 от 23.04.2013г.), в составе:

Председателя Комиссии – <...> членов Комиссии: <...> в присутствии представителей ответчика: начальника отдела контроля за использованием муниципального имущества и поступления платежей КУИ г.Орска – <..> (доверенность <...>),

в присутствии представителя заявителя: <...> (доверенность <...>);

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «КП-СЕРВИС» на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов жилой зоны муниципального образования «город Орск» с кадастровым номером 56:43:0109001:26 площадью 42180 кв.м. с местоположением : Оренбургская область, г.Орск, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0109001, для комплексного строительства индивидуальных жилых домов

#### УСТАНОВИЛА:

20.05.2013г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «КП-СЕРВИС» на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов жилой зоны муниципального образования «город Орск» с кадастровым номером 56:43:0109001:26 площадью 42180 кв.м. с местоположением : Оренбургская область, г.Орск, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0109001, для комплексного строительства индивидуальных жилых домов, выразившихся в отказе в праве на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды вышеназванного земельного участка, нарушающие, по мнению заявителя, ст.17 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006г.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы ООО «КП-СЕРВИС» Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю – ООО «КП-СЕРВИС» (исх.№4545 от 23.05.2013г.) и организатору торгов – Комитету по управлению имуществом администрации г.Орска были направлены уведомления о рассмотрении жалобы и приостановлении торгов до

рассмотрения жалобы по существу (исх. № 4546 от 23.05.2013г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 28 мая 2013г. на 11 часов 00 минут.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе.

Как следует из жалобы,

На официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, извещение о проведении торгов № 17041/0055056/01.

Обществом с ограниченной ответственностью «КП-СЕРВИС» было принято решение принять участие в открытом аукционе.

26 апреля 2013 г. в 11 часов 10 мин. была подана заявка на участие в аукционе, приняла специалист <...>

17 мая 2013 г. в наш адрес поступило уведомление об отказе в участии в открытом аукционе по продаже права аренды земельного участка, расположенного по адресу: Оренбургская обл., г. Орск, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0109001, основание: ч.5 ст.38.2 Земельного кодекса РФ (Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего 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). Согласно ст.45 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 настоящей статьи.

Из Градостроительного кодекса следует, что проект межевания предоставляется организаторами торгов, т.е. МУ «Администрация г.Орска». В составе аукционной документации также отсутствуют данные документы.

Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 №150 утверждена Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, которая включена в Систему нормативных документов в строительстве.

В соответствии с положениями статьи 42 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения

элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Согласно статье 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Министерство экономического развития РФ в Письме от 23.12.2009г. № Д23- 4360 также указало, что ни Земельный кодекс РФ, ни Градостроительный кодекс РФ не устанавливают запреты на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденных генерального плана и правил землепользования и застройки в отсутствие документации по планировке территории. Отсутствие градостроительной документации не является основанием для отказа в рассмотрении заявления о выборе земельного участка и о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

*Из основания уведомления об отклонении заявителя следует, что без проекта планировки и межевания территории невозможно формирование земельного участка и следовательно, его предоставление для строительства. При этом заказчиками не учитывается, что земельный участок фактически сформирован, о чем свидетельствуют предоставленные заказчиком кадастрового номера.*

На основании изложенного, ООО «КП-СЕРВИС» просит приостановить торги, признать решение комиссии по проведению торгов об отказе в предоставлении земельного участка неправомерным, обязать организатора торгов повторно рассмотреть заявки на участие в торгах.

*В ходе рассмотрения жалобы, представитель ответчика нарушение не признала, пояснила следующее: Извещение о проведение торгов № 170413/0055056/01 размещено 17.04.2013 г. на сайте <http://torgi.gov.ru/>. В извещение указаны условия проведения торгов, общая информация по лоту, то есть все существенные условия, в том числе и проект договора аренды земельного участка. В графах «Порядок приема заявок и прилагаемых к ним документов, адрес места приема заявок» указано что, документы для участия в аукционе и порядок определения участников торгов должны соответствовать ст.38.2 Земельного кодекса РФ.*

На участие в аукционе поданы заявки от ООО «СК Легион», ООО «КП- Сервис», ООО «Рекламные качели», ООО «ОЖСК», ООО «СоюзСтрой+», ООО «Орская ипотечная компания», о чем в журнале приема заявок на участие в аукционе от 16.05.2013 г., допущены к участию в аукционе ООО «Рекламные качели», ООО «СоюзСтрой+», остальные заявители не допущены к участию в связи с невыполнением требований ч.5 ст.38.2 Земельного кодекса РФ, о чем заявителям сообщено в направленных в их

адрес уведомлениях.

Согласно ст.38.2 Земельного кодекса РФ определено: «Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего 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».

Документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории были представлены только заявителями: ООО «Рекламные качели», ООО «СоюзСтрой+». Данный факт подтверждается перечнем документов, указанных в заявке участников аукциона.

По результатам проведенного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, победителем признан ООО «СоюзСтрой+» согласно протоколу аукциона от 20.05.2013 г.

В настоящее время договор аренды земельного участка не заключен в связи с тем, что в адрес КУИ г. Орска поступило уведомление УФАС по Оренбургской области о приостановлении торгов.

По поводу доводов заявителя об отсутствии в аукционной документации правил застройки и землепользования, поясняем, что решением Орского городского Совета депутатов Оренбургской области от 6 октября 2008 г. № 41-684 утверждены правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа "Город Орск", правила опубликованы в Бюллетене нормативных актов и официальных документов "Орск официальный" от 24 октября 2008 г. № 44 (125), размещены в сети Интернет, в том числе на официальном сайте администрации города, а также размещены в правовых системах Гарант, Консультант. Правила являются нормативно-правовым актом, следовательно, требование заявителя о их полном перечислении в аукционной документации не законно.

По поводу утверждения заявителя жалобы о том, что подготовка документации по планировке территории осуществляется только органами местного самоуправления не соответствует действительности, так как ч.8. ст. 45 Градостроительного кодекса РФ гласит: «Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.».

*При этом в соответствии с частями 1 и 17 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.*

*Считаем, что у заявителя имелась возможность предоставления предложений по планировке, межеванию и застройке территории. Кроме того, указанные предложения предусмотрены аукционной документацией (заявитель обязан был представить документацию по планировке территории).*

*Утверждение заявителя о том, что участок был сформирован до проведения аукциона считаем незаконными, так как предметом аукциона может быть только сформированный с требованиями законодательства (ст. 6 Земельного кодекса РФ) объект права. Данная позиция подтверждается и сложившейся судебной практикой (при отсутствии кадастрового учета и кадастрового паспорта участка торги признаны по решению судов не состоявшимися).*

*На основании изложенного КУИ администрации г.Орска, доводы жалобы необоснованными и не подлежащими удовлетворению.*

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Постановлением администрации г.Орска Оренбургской области №525-п от 29.01.2013г. Комитету по управлению имуществом г.Орска поручено провести аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов жилой зоны муниципального образования «город Орск» с кадастровым номером 56:43:0109001:26 площадью 42180 кв.м. с местоположением: Оренбургская область, г.Орск, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0109001, для комплексного строительства индивидуальных жилых домов.

Постановлением администрации г.Орска Оренбургской области №916-п от 15.02.2010г. создана постоянная комиссия по проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков. Постановлением администрации г.Орска Оренбургской области №3119-п от 24.05.2012г. в вышеуказанное постановление внесены изменения.

Извещение о проведение торгов № 170413/0055056/01 размещено 17.04.2013 г. на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно указанному извещению дата и время проведения аукциона: 20.05.2013г. в 15:00. Место проведения аукциона: Оренбургская область, г.Орск, пр.Ленина, д.29, каб.223. Порядок приема заявок и прилагаемых к ним документов определен

в соответствии со ст.38.2 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ.

ООО «КП-СЕРВИС» подало заявку на участие в аукционе 26.04.2013г.

Комитетом по управлению имуществом администрации г.Орска в адрес ООО «КП-СЕРВИС» направлено уведомление о недопущении к участию в вышеуказанном аукционе на основании ч.5 ст.38.2 Земельного Кодекса РФ.

Пунктом 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Согласно частям 1, 2 статьи 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в соответствующий орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право па земельный участок.

Орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими органами и организациями.

Целью выбора земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта является выяснение возможности строительства на испрашиваемом земельном участке запланированного объекта.

Следовательно, орган, уполномоченный проводить процедуры выбора земельного участка, обязан получить достоверную информацию о территории, в пределах которой располагается испрашиваемый земельный участок, и о том, соответствует ли строительство объекта градостроительным требованиям, техническим регламентам и иным требованиям, установленным законом при выборе земельного участка.

Положениями статей 41, 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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 проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Пунктом 6 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.2 настоящего Кодекса.

В пункте 2 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что порядок проведения аукциона предусмотрен статьей 38.1 настоящего Кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Согласно пункту 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего 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 приобретает на аукционе.

Пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для участия в аукционе заявители представляют 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) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц;
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации предусматриваются основания, по которым заявитель не допускается к участию в аукционе:

- 1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи 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.

Подпункт 1 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

И как указано выше, пунктом 5 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено требование о необходимости представления заявителем для участия в аукционе помимо документов, перечисленных в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, также 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.

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 Земельного кодекса Российской Федерации позволяет организатору аукциона отказать заявителю в допуске к участию в торгах.

Таким образом, действия Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска соответствовали требованиям статей 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Соответственно, отказ Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска в допуске к участию в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного строительства индивидуальных жилых домов не влечёт и не может повлечь ограничение конкуренции при организации и проведении указанных торгов.

На основании вышеизложенного, Комиссия Оренбургского УФАС России считает доводы заявителя, указанные в жалобе необоснованными.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в РФ, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно ст.22 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на антимонопольный орган возложены следующие функции: обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами государственной власти и местного самоуправления, иными хозяйствующими субъектами и физическими лицами; предупреждение и



выявление нарушений антимонопольного законодательства; принятие мер по их прекращению, а также по привлечению к ответственности за допущенные нарушения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КП-СЕРВИС» на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом администрации г.Орска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов жилой зоны муниципального образования «город Орск» с кадастровым номером 56:43:0109001:26 площадью 42180 кв.м. с местоположением : Оренбургская область, г.Орск, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:43:0109001 для комплексного строительства индивидуальных жилых домов, необоснованной.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.