

РЕШЕНИЕ № Т-141/13
по результатам рассмотрения жалобы ООО «КПД ЗАКАЗЧИК» на
нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Резолютивная часть оглашена 16.12.2013

В полном объеме изготовлено 19.12.2013

г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров <....>,

рассмотрев жалобу ООО «КПД ЗАКАЗЧИК» на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска при проведении открытых аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещения № 061113/0123135/01, № 251113/0123135/02, № 261113/0123135/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции),

У С Т А Н О В И Л А:

В ФАС России поступила жалоба ООО «КПД ЗАКАЗЧИК» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска (далее - Организатор торгов) при проведении открытых аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещения № 061113/0123135/01, № 251113/0123135/02, № 261113/0123135/01) (далее – Аукционы).

Из жалобы Заявителя следует, что в связи с неопубликованием в извещении о проведении Аукциона (извещение № 061113/0123135/01) технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжения и водоотведения, неправильным определением начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, указанием Организатора торгов противоречивой информации в документации об Аукционах в части необходимости разработки арендатором



документации по планировке территории в границах земельных участков, а также установлением максимального срока осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, Организатор торгов такими действиями ограничивал число потенциальных участников Аукционов, нарушил принцип публичности, открытости и прозрачности предоставления земельных участков и процедуру проведения торгов.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился и указал, что при проведении Аукционов действовал в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные материалы и выслушав пояснения представителей Заявителя и Организатора торгов, Комиссия ФАС России установила следующее.

Комитетом в соответствии с распоряжениями заместителя Главы Администрации города Челябинска от 09.10.2013 № 614-в, от 25.11.2013 № 824-п было объявлено о проведении трех аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства:

1) 10.12.2013 извещение № 061113/0123135/01 от 06.11.2013 аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 19, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (Лот № 1); права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 19-1, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (Лот № 2); права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 19-2, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (Лот № 3);

2) 26.12.2013 извещение № 251113/0123135/02 от 25.11.2013 аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон № 20, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (Лот № 1);

3) 27.12.2013 извещение № 261113/0123135/01 от 26.11.2013 аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Краснопольская площадка, микрорайон № 50, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (Лот № 1).

Информационные сообщения о проведении Аукционов были размещены на официальном сайте Администрации города Челябинска www.cheladmin.ru и www.torgi.gov.ru.

1. Согласно жалобе Заявителя, извещение № 061113/0123135/01 о

проведении аукциона от 06.11.2013 содержало ссылку на наличие технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения. Однако содержание технических условий в вышеуказанном извещении опубликовано не было.

По мнению Заявителя, отсутствие полной информации о технических условиях обеспечения водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и данных о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке в извещении не позволяет потенциальным участникам Аукциона сделать вывод о затратах, связанных с выполнением договора аренды, а также о наличии или отсутствии экономического интереса в приобретении права аренды, нарушает принцип публичности, открытости и прозрачности предоставления земельных участков.

При рассмотрении жалобы, представитель Организатора торгов подтвердил отсутствие в извещении № 061113/0123135/01 о проведении аукциона от 06.11.2013 полной информации о технических условиях обеспечения водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения и данных о тарифе на подключение.

Так как Аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), то согласно подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Таким образом, действия Организатора торгов, связанные с неопубликованием технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение (технологическое присоединение), являются нарушением порядка проведения Аукциона (извещении № 061113/0123135/01 о проведении аукциона от 06.11.2013 по Лотам № 1; № 2; № 3) и противоречат подпункту 4 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ.

2. По вопросу неправильного определения начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства Комиссия ФАС России обращает внимание, что в соответствии с пунктом 7 статьи 38.1 ЗК РФ продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В соответствии с статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной

деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Согласно пояснениям Организатора торгов, начальная цена предмета Аукционов была определена ООО «Первая оценочная компания», выбранным Организатором торгов в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Согласно пункту 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов.

Учитывая изложенное, вопрос правильности определения начальной цены предмета Аукциона оценщиком не может быть рассмотрен антимонопольным органом при рассмотрении жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

3) Согласно пояснениям представителей Заявителя, наличие разработанной и утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории предусматривает возможность проведения Аукционов по продаже земельного участка в собственность либо права на заключение договора аренды для жилищного строительства.

Извещения о проведении Аукциона содержат сведения о наличии разработанной и утвержденной документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории):

- документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) включая микрорайоны № 19; 19-1; 19-2; 20 Центрального района г. Челябинска, утвержденная постановлением администрации города Челябинска от 28.01.2013 № 31-п «Об утверждении документации по планировке территории» в границах: Новоградский проспект, проспект Героя России Родионова Е.Н., ул. Академика Королева, западная граница города в Центральном районе г. Челябинска;

- документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) включая микрорайон № 50 Краснопольской площади Курчатовского района г. Челябинска, утвержденная постановлением Администрации города Челябинска от 15.06.2009 № 87-п «Об утверждении откорректированной документации по планировке территории жилого района № 12 Краснопольской площадки № 1 в Курчатовском районе г. Челябинска.

Согласно пояснениям Заявителя, документацией об Аукционах предусмотрено, что арендатору необходимо разработать проекты планировки и межевания территории в границах земельного участка и направить на утверждение Главе Администрации города Челябинска. В случае отклонения

подготовленной арендатором документации по планировке, арендатор имеет право руководствоваться уже разработанной и утвержденной документацией.

По мнению Заявителя, наличие разработанной документации по планировке территории предусматривает возможность разделения земельных участков, формирования из них большого количества участков, выставление их на торги в собственность или аренду. Проведение таких аукционов создавало бы условия для большего числа заинтересованных лиц участвовать в таких торгах и способствовало бы развитию конкуренции.

По данному вопросу Комиссия ФАС России сообщает, что в соответствии с пунктом 5 статьи 38.2 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ, 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 пункту 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключен такой договор.

В соответствии с пунктом 9 статьи 45 ГрК РФ в случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления, предусмотренные частью 1 статьи 45 ГрК РФ, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 ГрК РФ, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

При этом, документацией об Аукционах предусмотрена обязанность арендатора разработать проекты планировки и межевания территорий в границах земельного участка.

Между тем, в действиях Организатора торгов по включению в документацию об Аукционах уже разработанной и утвержденной документации по планировке территории в границах земельного участка, могут содержаться признаки нарушения антимонопольного законодательства.

4) Согласно жалобе Заявителя, в извещениях о проведении Аукционов Организатором торгов установлен максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и выполнения работ по обустройству

территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, продолжительностью 5 лет, столько же составляет срок аренды земельного участка.

Вместе с тем, согласно требованиям документации об Аукционах арендатору необходимо в течение 2-х лет разработать проекты планировки и межевания территории в границах земельного участка и направить на утверждение главе Администрации города Челябинска.

Представитель организатора торгов по данному вопросу сообщил, что установленный двухлетний срок разработки градостроительной документации является максимальным. Документация по планировке территории может быть разработана в более короткие сроки, поэтому застройщик вправе сократить данный срок по собственной инициативе.

Согласно пункту 3 статьи 38.2 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1 - 3, 6 - 9 пункта 10 статьи 38.1 ЗК РФ, в том числе должны быть указаны максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства; максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи; максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Учитывая изложенное, в действиях Организатора торгов по установлению максимального срока осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, Комиссия ФАС России не усматривает.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КПД ЗАКАЗЧИК» на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска при проведении открытых аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (извещения № 061113/0123135/01, № 251113/0123135/02, № 261113/0123135/01) в части неопубликования в

извещении о проведении Аукциона (извещение № 061113/0123135/01) технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение (технологическое присоединение), обоснованной.

2. В остальных доводах, изложенных в жалобе, необоснованной.

3. Предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела от 19.12.2013 № Т-141/13 в соответствующее структурное подразделение ФАС России для определения соответствия действий Организатора торгов положениям Федерального закона от 26.07.2013 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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