



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы  
по Ярославской области**

Свободы ул., д. 46, г. Ярославль, 150000  
тел. (4852) 72-95-20, факс (4852) 32-93-71  
e-mail: to76@fas.gov.ru

21.02.2014 № 1577/06-07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Организатор торгов -**  
Комитет по управлению  
муниципальным  
имуществом Администрации  
Ярославского муниципального  
района  
150003, г. Ярославль,  
ул. Зои Космодемьянской, 10а.  
Факс 30 05 02

**Заявитель -**  
Левин А.В.

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров  
№ 06-07/12-14**

18 февраля 2014 года

г. Ярославль

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Паутов И.Г.,  
члены Комиссии – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти  
Гаврилов С.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти Карамшук  
А.Г.,

с участием представителей:

организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным  
имуществом Администрации Ярославского муниципального района Ярославской  
области – Григорьевой Н.В., председателя Комитета,

- заявитель явку своего представителя на заседании Комиссии не обеспечил,  
о времени и месте рассмотрения жалоба уведомлен надлежащим образом;

- от третьего лица — ООО «СТРОЙЗАКАЗЧИК» - Пантака Н.А., Зимишина  
А.А., Ивашкова А.А. (по доверенностям),

рассмотрев жалобу Левина А.В. на действия организатора торгов - Комитета  
по управлению муниципальным имуществом Администрации Ярославского  
муниципального района Ярославской области (далее — Комитет, Организатор  
торгов), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-  
ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

**у с т а н о в и л а:**

в Ярославское УФАС России поступила жалоба Левина А.В. на действия  
организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды  
земельного участка площадью 76695 кв.м. из земель населенных пунктов с  
кадастровым номером 76:17:107101:259, расположенного по адресу: Ярославская  
область, Ярославский район, Пестрецовский сельсовет, пос. Красный Бор, с

01179

разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Обжалуемые торги — аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 76695 кв.м. из земель населенных пунктов с кадастровым номером 76:17:107101:259, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельсовет, пос. Красный Бор, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Обжалуемые действия - принятие решения об отказе в допуске к участию в аукционе Левина А.В.

Из жалобы Заявителя следует, что Левиным А.В. была подана заявка на участие в Аукционе, к заявке были приложены все необходимые документы, указанные Организатором торгов в информационном сообщении о проведении Аукциона. В том числе были приложены документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, а именно — предложение по планировке и застройке территории, предложение по межеванию территории, пояснительная записка. Однако 07.02.2014 года Комиссией по проведению аукциона было принято решение об отказе Левину А.В. в допуске к участию в аукционе на основании несоответствия предложений по планировке, межеванию и застройке требованиям подпункта 2 пункта 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ, так как отсутствует технико-экономическое обоснование, характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки (площади застройки и процент застройки и т.п.). Данный отказ Заявитель считает незаконным и необоснованным по основаниям указанным в жалобе.

Организатор торгов считает, что каких-либо нарушений действующего законодательства при проведении Аукциона допущено не было, представил письменные пояснения с подробным правовым обоснованием своих доводов.

Представители ООО «СТРОЙЗАКАЗЧИК» поддержали правовую позицию Комитета, считают законным и обоснованным действия аукционной комиссии по отказу Левину А.В. в допуске к участию в аукционе, также представили письменные пояснения с подробным обоснованием своих доводов.

Относительно доводов жалобы заявителя Комиссией установлено следующее.

1. В соответствии с Постановлением Администрации Ярославского муниципального района № 5017 от 26.12.2013 года было принято решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 76695 кв.м. из земель населенных пунктов с кадастровым номером 76:17:107101:259, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельсовет, пос. Красный Бор, с разрешенным использованием: для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Организатором данного аукциона выступил Комитет.

В информационном сообщении от 10.01.2014 года о проведении аукциона содержалась информация в том числе относительно перечня документов, представляемых заявителем для участия в аукционе, а именно:

- заявка на участие в аукционе в 2 экземплярах, с указанием реквизитов счета для возвращения задатка;
- платежный документ (и его копия), подтверждающий внесение заявителем задатка;

- нотариально удостоверенные копии учредительных документов;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;
- выписка из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент);
- надлежащим образом оформленная доверенность в случае, если интересы претендента представляет доверенное лицо;
- физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность;
- 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;
- опись документов в 2 экземплярах, один из которых с указанием даты и времени (часы, минуты) приема заявки, удостоверенные подписью уполномоченного лица организатора аукциона, возвращается заявителю.

06.02.2014 года Левин А.В. подал заявку на участие в Аукционе. К заявке были приложены все необходимые документы, а именно:

- заявка на участие в аукционе;
- копия документа, удостоверяющего личность;
- оригинал и копия платежного поручения, подтверждающего внесение заявителем установленной суммы задатка;
- документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории, а именно — предложение по планировке и застройке территории, предложение по межеванию территории, пояснительная записка;
- опись документов.

Согласно протоколу от 07.02.2014 заседания аукционной комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе, было принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе Левину А.В. В качестве обоснования такого отказа в протоколе указано следующее: «несоответствие предложений по планировке, межеванию и застройке требованиям подпунктов 2 и 4 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ — документ не утвержден заявителем, отсутствует пояснительная записка, в предложении по планировке, межеванию и застройке отсутствует предложение о межевании земельного участка, а также тем, что задаток уплачен не в полном объеме, недоплата составила 80 копеек». На основании данного решения Левину А.В. было направлено уведомление от 07.02.2014 об отказе в допуске к участию в Аукционе с обоснованием принятого решения.

Частью 6 статьи 38 Земельного кодекса РФ 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 Земельного кодекса РФ. В части 2 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ определено, что порядок проведения аукциона предусмотрен статьей 38.1 Земельного кодекса РФ с учетом положений данной статьи.

В силу части 5 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе 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 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.

Таким образом, законодатель установил особенность процедуры торгов по комплексному освоению земельных участков для жилищного строительства, которая заключается в том, что заинтересованные лица для участия в аукционе должны предоставить помимо документов, указанных в пункте 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, предложения по планировке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

В пункте 17 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ предусмотрены 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.

Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается (пункт 18 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ).

В информационном сообщении о проведении Аукциона содержится лишь общее требование о том, что претендент, в составе своей заявки на участие в аукционе, должен представить 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. **Каких-либо иных требований либо дополнительных характеристик по указанной категории документов в извещении указано не было.**

В информационном сообщении о проведении Аукциона Организатором торгов не были установлены конкретные требования к документам, которые претенденты обязаны были представить в качестве предложений о планировке, межеванию и застройке территории, не определено также перечень нормативных правовых актов, которым должны соответствовать указанные документы. Соответственно Заявитель, а также другие участники торгов, не были надлежащим образом информированы о требованиях, предъявляемых Организатором к документам, содержащим предложения о планировке, межеванию и застройке территории. Отсутствие необходимой информации, по мнению Комиссии, создало заявителю, а также другим участникам Аукциона, препятствие по надлежащей подготовке заявок и представлению документов, соответствующих требованиям Организатора торгов.

Так, например, отказ в допуске к участию в Аукционе Левину А.В. был мотивирован, в том числе, несоответствием предложений по планировке,

межеванию и застройке требованиям подпункта 2 пункта 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ, так как отсутствует технико-экономическое обоснование, характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки (площади застройки и процент застройки и т.п.). Однако в информационном сообщении о проведении Аукциона отсутствует требование о том, что указанные предложения должны быть разработаны с учетом требований статьи 42 Градостроительного кодекса РФ, предусматривать технико-экономическое обоснование, характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки.

Вместе с тем, Комиссия учитывает, что согласно платежному поручению от 05.02.2014 № 2866 задаток от имени Левина А.В. был перечислен на счет организатора торгов в сумме 2501030-00, хотя в информационном сообщении о проведении Аукциона сумма задатка указана в размере 2501030-80. Таким образом, задаток Заявителем был перечислен на счет организатора торгов не в полном объеме, что, в соответствии с подпунктом 2 пункта 17 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, является самостоятельным основанием для отклонения поступившей на Аукцион заявки.

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

**р е ш и л а:**

1. Признать жалобу Левина А.В. на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Ярославского муниципального района Ярославской области - при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 76695 кв.м. из земель населенных пунктов с кадастровым номером 76:17:107101:259, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельсовет, пос. Красный Бор, необоснованной.

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

Председатель Комиссии



И.Г. Паутов

Члены Комиссии



С.В. Гаврилов

А.Г. Карамшук