



**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 № 1576/06-07

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 –
Трепезов В.Л.

**Решение по результатам рассмотрения жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров
№ 06-07/18-14**

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 – Трепезов В.Л.;

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

рассмотрев жалобу Трепезова В.Л. 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 Трепезова В.Л. 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

01178

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 Трепезова В.Л.

Из жалобы Заявителя следует, что Трепезовым В.Л. 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 — схема генплана М1:2000, разработанного ООО «Ремстройпроект». Однако 07.02.2014 года Комиссией по проведению аукциона было принято решение об отказе Трепезову В.Л. 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. На заседании Комиссии Трепезова В.Л. в полном объеме поддержал требования и доводы, изложенные в своей 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 Трепезову В.Л. 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 Трепезов В.Л. 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 в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе, разработанные проектной организацией ООО «Ремстройпроект»;
- 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 Трепезову В.Л. 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». На основании данного решения Трепезову В.Л. было направлено уведомление от 07.02.2014 № 335/5 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 Трепезову В.Л. был мотивирован 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.

По мнению Комиссии, информационное сообщение о проведении аукциона должно обеспечивать адекватное и четкое восприятие требований организатора торгов, не должно содержать противоречий или непонятной информации и должно полностью информировать потенциальных участников торгов о требованиях, которым должны соответствовать подаваемые ими заявки.

При этом содержание соответствующих требований организатора должны быть ясными, четкими, непротиворечивыми, исключать возможность неоднозначного их толкования и быть реально исполнимыми. Неопределенность, противоречивость, неполнота или неисполнимость положений информационного сообщения, в котором содержатся требования к содержанию и порядку подачи заявки на участие в торгах, создает препятствие для потенциальных участников торгов на стадии допуска к участию в них.

Учитывая вышеизложенное Комиссия, считает, что решение об отказе в допуске к участию в Аукционе Трепезову В.Л. было принято аукционной комиссией с нарушением пункта 18 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, так как Трепезовым В.Л. были предоставлены все необходимые документы, в соответствии с требованиями Организатора торгов, сформулированными в информационном сообщении о проведении Аукциона.

2. В соответствии с пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 в качестве официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении 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 определен сайт www.torgi.gov.ru.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что информационное сообщение о проведении Аукциона было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru под неверно указанным наименованием Организатора торгов — в слове «муниципальным» была пропущена первая буква «н». Данный факт не отрицался представителем комитета, что нашло свое подтверждение в дополнительных письменных пояснениях по настоящей жалобе от 18.02.2014 № 423.

В ходе заседания Комиссии, в присутствии всех заинтересованных сторон, председателем Комиссии была предпринята попытка поиска информации размещенной Комитетом на сайте www.torgi.gov.ru. Установлено, что при поиске

под наименованиями «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Ярославского муниципального района Ярославской области», «КУМИ Ярославского района» никакой информации о торгах, проводимых либо проведенных Комитетом, не обнаруживается. Вместе с тем, при поиске по наименованию с орфографической ошибкой (с пропуском первой буквы «н» в слове муниципальный) информация о соответствующих торгах становится доступной.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что в рассматриваемой ситуации поиск необходимой для претендентов информации о проводимых Комитетом торгах, в том числе и о данном Аукционе, существенным образом затруднен и лишает потенциальных участников торгов возможности в установленном действующим законодательством порядке получать соответствующую информацию.

Учитывая вышеизложенное Комиссия приходит к выводу, что при организации Аукциона Комитетом не была надлежащим образом исполнена его обязанность, предусмотренная пунктом 9 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, что повлекло ограничение круга потенциальных претендентов на участие в Аукционе.

В связи с тем, что по результатам рассмотрения 18.02.2014 года жалобы ООО «АвтоДруг» на действия Комитета при проведении данного Аукциона Комиссией Ярославского УФАС России принято решение о выдаче Комитету обязательного для исполнения предписания об отмене протокола от 07.02.2014 заседания комиссии по рассмотрению заявок, поступивших на участие в аукционе и о внесении изменений в информационное сообщение о проведении Аукциона в части конкретизации требований о предоставлении документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории, выдачу Комитету аналогичного предписания по жалобе Трепезова В.Л. Комиссия считает нецелесообразным.

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 Трепезова В.Л. 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, обоснованной.

2. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Ярославского муниципального района Ярославской области нарушившим пункты 9, 18 Земельного кодекса РФ.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии



И.Г. Паутов

С.В. Гаврилов

А.Г. Карамшук