УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 503-155

**Р Е Ш Е Н И Е**

**по делу №Т13/09**

Резолютивная часть объявлена 13.03.2013 г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб при проведении торгов, рассмотрев дело №Т13/09 по признакам нарушения ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области (625002, г.Тюмень, ул. Водопроводная, 12) действующего законодательства при проведении торгов,

в присутствии:

1) представителя заявителя – ООО «МонтажТИС»,

2) представителей ответчика – ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области», Вахтомина Д.А. (доверенность №9 от 12.03.2013),

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России 04.03.2013 поступила жалоба ООО «МонтажТИС» (далее также – заявитель) на действия ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области (далее также – организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона №07-2013/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее также – аукцион №07-2013/01).

Заявитель в своем обращении указывает на незаконный отказ в допуске к участию ООО «МонтажТИС», представившего в составе заявки на участие в аукционе все необходимые для участия в аукционе документы.

В соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также - Закон о защите конкуренции) данная жалоба была принята к рассмотрению.

В заседании комиссии по рассмотрению настоящего дела, состоявшемся 13.03.2013, участвующие в деле лица пояснили следующее.

Представитель заявителя поддержала доводы, изложенные в жалобе, добавив при этом, что из представленного ООО «МонтажТИС» предложения по планировке следует, что заявитель не считает нужным проводить межевание земельного участка, оставив уже существующие его границы.

Представители Ответчика, в свою очередь, по вопросам, изложенным в жалобе, пояснили следующее:

- в соответствии с протоколом приема заявок на участие в аукционе заявителю отказано в допуске к участию по следующим причинам:

а) заявителем представлены документы, содержащие предложения по планировке и застройке территории только в отношении части территории, входящей в границы земельного участка;

б) заявителем не представлены документы, содержащие предложения по межеванию территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

При этом, представители Ответчика добавили, что в представленной ООО «МонтажТИС» схеме планировочной организации земельного участка присутствуют белые пятна, в отношении которых нет предложения по застройке, предложение по межеванию заявителем вообще не представлено.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Порядок 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 установлен статьей 38.2 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ).

В соответствии с п.2 ст. 38.2 ЗК РФ аукцион 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 проводится в соответствии со [статьей 38.1](consultantplus://offline/ref=2E203AF289237EE2ED8833FA8848267ADCFAA1C9FC7526C7A437186895C9907B71E9FC6CEEC12B377BmEK) ЗК РФ с учетом положений статьи 38.2 ЗК РФ.

На основании п. 4 ст. 38.1, ст. 29, ст. 10 ЗК РФ, п. 4.1 Положения о порядке принятия решения о предоставлении земельных участков, находящихся в собственности Тюменской области, а также расположенных на территории муниципального образования городской округ город Тюмень земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утв. Постановление Правительства Тюменской области от 02.07.2007 N 144-п (далее – Положение) в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка выступает Департамент имущественных отношений Тюменской области.

В соответствии с п. 6 ст. 38.1 ЗК РФ, п. 4.1 Положения в качестве организатора торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка выступает Фонд имущества Тюменской области.

В целях реализации указанных полномочий Департаментом имущественных отношений Тюменской области было принято решение от 29.12.2012 №4286-з о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, жилой район «Тура», район оз. Оброчное (кадастровый номер: 72:23:0221003:9624) в форме аукциона.

В свою очередь, Фондом имущества Тюменской области был объявлен аукцион №07-2013/01 по продаже права на заключение договора аренды указанного земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Извещение о проведении аукциона №07-2013/01 было размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 24 января 2013 года.

Заседание комиссии по определению участников аукциона состоялось 27 февраля 2013 года, аукцион состоялся 28 февраля 2013 года.

Из протокола приема заявок на участие в аукционе №07-2013/01 от 27.02.2013 следует, что ООО «МонтажТИС» было отказано в допуске к участию в аукционе по основанию, предусмотренному пп.1 п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ (непредставление необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений), в связи с непредставлением документов, содержащих предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, а именно:

а) заявителем представлены документы, содержащие предложения по планировке и застройке территории, только **в отношении части** территории, входящей в границы земельного участка;

б) заявителем **не представлены** документы, содержащие предложения по межеванию территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка.

Указанная норма ([подпункт 1 пункта 17 статьи 38.1](consultantplus://offline/ref=8621566607CEAAA61D73515F6BBE9B0E1BE35EC10727B2FEB4CA3283D3DB4E7B3B696F5B6DADCEN6a6F) Земельного кодекса РФ) предусматривает право организатора не допускать к участию в аукционе заявителя в случае непредставления необходимых для участия документов, а [статья 38.2](consultantplus://offline/ref=8621566607CEAAA61D73515F6BBE9B0E1BE35EC10727B2FEB4CA3283D3DB4E7B3B696F5B6DADCCN6a6F) 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.

Так, [пунктом 5 статьи 38.2](consultantplus://offline/ref=8621566607CEAAA61D73515F6BBE9B0E1BE35EC10727B2FEB4CA3283D3DB4E7B3B696F5B6DADC3N6aAF) Земельного кодекса РФ установлено требование о необходимости представления заявителем для участия в аукционе 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](consultantplus://offline/ref=8621566607CEAAA61D73515F6BBE9B0E1BE35EC10727B2FEB4CA3283D3DB4E7B3B696F5B6DADCEN6a1F) Земельного кодекса Российской Федерации позволяет организатору аукциона отказать заявителю в допуске к участию в торгах.

В ходе рассмотрения настоящего дела Комиссией было установлено, что в представленной в составе заявки ООО «МонтажТИС» графической схеме планировочной организации земельного участка присутствуют белые зоны, в отношении которых графически не указаны предложения по планировке и застройке территории.

Вместе с тем, суть предложения ООО «МонтажТИС» по планировке и застройке таких зон можно установить исходя из письменных пояснений, содержащихся в указанной схеме (лист заявки 39), представленных заявителем расчетов (лист заявки 37), а также цветных изображений планируемой застройки территории (листы заявки 33-36).

Кроме того, в ходе рассмотрения настоящего дела установлено, что предложение ООО «Альфа Холдинг», допущенного к участию в аукционе, также содержит зоны, в отношении которых графически не указаны предложения по планировке и застройке территории.

В соответствии с п. 18 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в [п. 17](consultantplus://offline/ref=0B51B1EA01EB4864106D00D15824D2E3BCCDCC80CD92693589211AD86E3E00450870770BC55C0F46Q4jDF) ст. 38.1 ЗК РФ оснований, не допускается.

Согласно п. 17 ст. 38.1 заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление 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;

4) отсутствие сведений о заявителе в едином государственном реестре юридических лиц (для юридических лиц) или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей).

Таким образом, организатором торгов допущено нарушение единообразного подхода к оценке документов, представленных для участия в аукционе разными хозяйствующими субъектами, ООО «МонтажТИС» необоснованно отказано в допуске к участию в аукционе в связи с представлением предложения по планировке и застройке территории только в отношении части территории, входящей в границы земельного участка.

Вместе с тем, для участия в аукционе ООО «МонтажТИС» не представило предложения по межеванию земельного участка, которое должно содержать **границы** формируемых земельных участков и т.д. в соответствии с требованиями ч. 5 ст. 43 ГрК РФ.

Из представленных ООО «МонтажТИС» для участия в аукционе документов невозможно установить, что заявителем предлагается оставить существующие границы земельного участка, не осуществлять его межевание.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводам:

- о нарушении организатором торгов п. 18 ст. 38.1 Земельного кодекса РФ выразившемся в необоснованном отказе в допуске к аукциону ООО «МонтажТИС» в связи с представлением предложения по планировке и застройке территории только в отношении части территории, входящей в границы земельного участка;

- об обоснованном отказе в допуске к аукциону ООО «МонтажТИС» в связи с непредставлением документов, содержащих предложения по межеванию территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка;

- об отсутствии оснований для выдачи организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений, поскольку заявка ООО «МонтажТИС» была отклонена правомерно в связи с непредоставлением предложения по межеванию территории.

Учитывая, что заявитель считает незаконным отказ в допуске к участию в аукционе ООО «МонтажТИС» по обоим основаниям, Комиссия приходит к выводу о признании жалобы ООО «МонтажТИС» необоснованной.

Руководствуясь частью 20 ст.18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «МонтажТИС» на действия ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» при проведении аукциона № 07-2013/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства необоснованной.
2. Признать ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» при проведении аукциона №07-2013/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства нарушившим п. 18 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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