

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

Федеральной антимонопольной службы

по Пермскому краю

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

сайт: www.perm.fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от _____

**ООО «Специализированный
застройщик «Талан-Регион-20»**

426077, Республика Удмуртская, г.
Ижевск, ул. Красноармейская, д. 86,
пом. 1

Info_uk@talan.group

**Управление земельно-имущественных
отношений администрации
Чайковского городского округа**

617764, Пермский край, г. Чайковский,
ул. Ленина, д. 67/1

tchaikovsky@permonline.ru

chaikkui2015@yandex.ru

Комиссия по проведению торгов

**Управления земельно-имущественных
отношений администрации
Чайковского городского округа**

617764, Пермский край, г. Чайковский,
ул. Ленина, д. 67/1

tchaikovsky@permonline.ru

chaikkui2015@yandex.ru

Дело № 059/10/18.1-311/2021

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион-20»

(вх. № 004552, № 004465)

«30» марта 2021 г.

г.

Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

<...> специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

посредством видеоконференцсвязи, в присутствии представителя Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа – <...> (по доверенности), без участия ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион-20» (надлежащим образом уведомлен),

рассмотрев жалобу ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион-20» (вх. № 004552, № 004465) (далее – заявитель) на действия Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (далее – организатор торгов), Комиссии по проведению торгов Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности муниципального образования «Чайковский городской округ» – Лот № 1 Право на заключение договора аренды в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение № 100221/33711751/01 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) (далее – торги, закупка),

УСТАНОВИЛА:

19.03.2021 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба заявителя, доводы которой указывают на:

неправомерное проведение торгов, поскольку предмет торгов является

земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

- отсутствие в извещении информации, предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ);

- наличие в проекте договора условия о возможности арендодателя на бесспорный и односторонний порядок изменения размера арендной платы.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил необходимые для рассмотрения документы, а также отзыв на жалобу, в котором ссылается на отсутствие каких-либо нарушений при организации и проведении закупки.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона

(ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ) (ст.ст. 39.11, 39.12) (далее – Земельный кодекс, ЗК РФ).

2. При проведении рассматриваемого конкурса в электронной форме, Организатор торгов руководствовался Извещением о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (далее – Извещение).

Извещение о проведении закупки опубликовано на официальном сайте 10.02.2021 г., дата окончания приема заявок - 22.03.2021 г., дата подведения итогов закупки – 26.03.2021 г.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 ЗК РФ, а также общими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В части довода о неправомерном проведении торгов в связи с тем, что предмет торгов является земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования, Комиссией антимонопольного органа установлено следующее.

В соответствии с пунктом 18 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Согласно части 12 статьи 85 Земельного кодекса участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, относятся к землям общего пользования и не подлежат приватизации.

Исходя из пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и статьи 262 ГК РФ, названные выше объекты, перечень которых не является закрытым, представляют собой территории общего пользования; в их состав входят находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки либо земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, обладая правом свободного доступа на них и использования имеющихся на этих участках и землях объектов в пределах, допускаемых законом, иными правовыми актами и собственником соответствующего земельного участка.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в постановлении

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 г. № 15248/10, из анализа вышеприведенных норма права следует, что земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

В соответствии с Извещением предметом спорных торгов является: земельный участок по адресу Пермский край, г. Чайковский, площадь составляет 10414,0 кв.м., кадастровый номер 59:12:0010245:588, разрешенное использование земельного участка - многоэтажная жилая застройка, категория земель - земли населенных пунктов.

Согласно п. 11 ст. 1 ГрК РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Частью 6 статьи 41 ГрК РФ определено, что ППТ является основой для подготовки проекта межевания территории (далее - ПМТ). Подготовка ПМТ осуществляется в составе ППТ или в виде отдельного документа.

Подготовка ППТ осуществляется, в том числе, для установления границ территорий общего пользования. ППТ состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. При этом красные линии входят в состав основной части (ч. 2, ч. 3, ст. 42 ГрК РФ). ПМТ также состоит из основной (утверждаемой) части (ч. 3, ч. 4, п. 2, ч. 6 ст. 43 ГрК РФ) и материалов по ее обоснованию.

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктами 1, 17 ч. 3 статьи 57.3 ГрК РФ в градостроительном плане земельного участка содержится информация о красных линиях и о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории.

Из представленного на обозрение Комиссии антимонопольного органа Градостроительного плана № RU90312000-50/2019 следует, что земельный участок находится по адресу Пермский край, г.Чайковский, площадь составляет 10414,0 кв.м., кадастровый номер 59:12:0010245:588, категория земель - земли населенных пунктов. Объекты капитального строительства отсутствуют. Основное разрешенное использование земельного участка - многоэтажная жилая застройка, коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное, среднее общее образование, культурное развитие, спорт, религиозное использование, амбулаторно-ветеринарное обслуживание, деловое управление, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, объекты гаражного назначения. Информация о красных линиях отсутствует.

Таким образом, отсутствие красных линий на данном земельном участке свидетельствует о том, что спорный земельный участок не является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования. Следовательно, проведение настоящих торгов правомерно, довод в этой части необоснован.

Относительно факта отсутствия в извещении информации, предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в частности, сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В жалобе Заявитель указывает, что в извещении отсутствуют полные сведения об ограничениях по земельному участку (ограничений прав аренды и санитарно-эпидемиологической зоне, санитарно-защитной зоне) и о технических условиях подключения.

Комиссия Пермского УФАС России изучив Извещение пришла к следующим выводам.

В извещении указано, что среди существующих ограничений (обременения) права на часть участка: охранный зона инженерных коммуникаций (59.12-6.1049).

Заявитель указывает на то, что данная зона не отображается на публичной кадастровой карте.

Согласно сведениям, полученным в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 59:12-6.1049 от 11.09.2020г. (Охранная зона инженерных сетей – Трубопровод тепловых сетей ул.Кочетова 15, 17, до д/с 1).

Данная информация не отображается в информационном ресурсе «Публичная кадастровая карта», но содержится в информационном сообщении.

Генеральный план муниципального образования «Чайковского городского поселения», утвержденный решением Думы Чайковского городского поселения от 15.12.2010 г. № 365, а также карта градостроительного зонирования ПЗЗ не содержат информации о наличии санитарно-защитной зоны промышленных объектов, в связи с тем, что промышленные предприятия в данной части города отсутствуют.

Согласно Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Устанавливается санитарно-защитная зона от объекта капитального строительства, собственником такого объекта. Обоснование размеров санитарно-защитной зоны осуществляется в соответствии с требованиями данного СанПиН. Следовательно, нормативное значение санитарно-защитной зоны не может перекрывать земельный участок с кадастровым номером 59:12:0010245:588 более чем на 2/3 территории.

Из этого следует, что все имеющиеся ограничения (обременения) права отражены в сообщении о торгах и Извещении.

Пунктами 1.8-1.9.1 Аукционной документации установлено, что технические условия подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- Газоснабжение земельного участка - Газоснабжение возможно от подземного газопровода низкого давления DN108 по ул.Кочетова;

- Водоснабжение возможно от: водопровода DN 225мм, проходящего по ул. Кочетова, водопровода DN 225мм, проходящего по пер. Камский. Водоотведение возможно в канализационный коллектор dn 225 мм, проходящий вдоль многоквартирных жилых домов №3 и №5 по пер. Камский.

- Электрические сети - Возможно присоединение объекта до 100кВт к существующей (установленной для новой школы) БКТП №255/2*630 кВА.

- Тепловые сети – Возможно;

- Сети связи ПАО «Ростелеком» Возможно.

Информация о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения: Срок и плата за подключение объекта определяется договором с организациями, владеющими и эксплуатирующими сети, к которым планируется

подключение объекта. Победителю аукциона или единственному участнику необходимо заключить договора с владельцами сетей об условиях подключения и оплаты работ.

Таким в тексте Извещения имеются сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Организатором торгов дана исчерпывающе возможная на момент проведения торгов информация о предмете торгов, в порядке подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, указанный довод является необоснованным.

В части наличия в проекте договора условия о возможности арендодателя на бесспорный и односторонний порядок изменения размера арендной платы установлено следующее.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Согласно п. 16 ст. 39.11 ЗК РФ, по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Пунктом 4.5 проекта договора предусмотрено, что арендодатель вправе изменить размер арендной платы, сроки уплаты в бесспорном и одностороннем порядке, но не ранее чем через год после заключения настоящего договора, на размер уровня инфляции, установленного в утвержденных губернатором Пермского края условиях для формирования вариантов развития и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края на очередной финансовый год и плановый период, которые применяются ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 г. № 13 разъяснено, что следует учитывать, что по смыслу пункта 4 статьи 447 ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Исходя из этого, в тех случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется.

Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен, в частности, в виде платежей, вносимых периодически или единовременно, а также может предусматриваться сочетание различных способов определения арендной платы. В связи с этим допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом. Так, не является регулируемой та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов (например, пункт 7 статьи 38.2 ЗК РФ). При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате.

В тех случаях, когда в соответствии с законом торги на право заключения договора аренды не проводились, условия договоров аренды государственного или муниципального имущества, предусматривающие взимание с арендатора дополнительно к регулируемой арендной плате платы за право на заключение договора аренды, являются ничтожными (статьи 168, 614 ГК РФ).

Вместе с тем, вопросы изменения и / или индексации арендной платы по договору аренды относятся к отношениям, связанным с исполнением контракта. Комиссия Пермского УФАС при рассмотрении жалобы в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции не обладает полномочиями по разрешению данного вопроса. Обстоятельства указанного довода не являлось препятствием для фактического участия Заявителя в торгах.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион-20» (вх. № 004552, № 004465) на действия Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа, Комиссии по проведению торгов Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности муниципального образования «Чайковский городской округ» – Лот № 1 Право на заключение договора аренды в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение № 100221/33711751/01 на официальном сайте в сети Интернет: www.torgi.gov.ru), **необоснованной**.
2. Предписание не выдавать.

Заместитель председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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