Решение № 055/10/18.1-30/2020

о признании жалобы необоснованной

2 7 . 0 1 . 2 0 2 1

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<…>– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<…>– начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<…>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<…>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<…>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <…> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – Департамент, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договоров купли-продажи земельных участков (лот № 1) (извещение № 130121/35048283/01 от 13.01.2021) (далее – Аукцион, торги),

при участии представителя Заявителя – <…>. (доверенность от 21.09.2020 № 55 АА 2442474, личность удостоверена паспортом),

при участии представителей Департамента – <…> (доверенность от <…>, удостоверение), <…> (доверенность от <…>, удостоверение),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 18.01.2021 № 352), который полагает, что Департамент при организации и проведении аукциона нарушил положения действующего законодательства. В своей жалобе Заявитель указывает следующее.

1. Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона не указан максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Ссылка Департамента на часть 1.1. статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в извещении о проведении Аукциона является нарушением действующего законодательства, поскольку в правилах землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 (далее – Правила землепользования), отсутствуют сведения, что такие параметры не установлены.

2. Содержащееся в извещении о проведении Аукциона условие о самостоятельном осуществлении лицом, заключившим договор по результатам торгов, организации подъезда к земельному участку противоречит пункту 14 статьи 39.8 ЗК РФ, запрещающему устанавливать требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, Заявитель просит выдать Департаменту предписание об аннулировании Аукциона.

2 . В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 20.01.2021 № 05-328 Ответчиком представлены надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

Представители Департамента относительно доводов, изложенных в жалобе Заявителя, пояснили следующее.

1. Извещение о проведении Аукциона в части указания сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства содержит все предусмотренные сведения согласно Правилам землепользования.

Департамент также указывает, что согласно части 1.1. статьи 38 ГрК РФ

если предельные параметры не указаны в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне, то они не подлежат установлению.

2. Относительно довода о содержании в извещении о проведении Аукциона условия об организации подъезда к земельному участку лицом, заключившим договор по результатам торгов самостоятельно, Ответчик указывает, что данное условие не является нарушением действующего законодательства и прав арендатора. Указанное условие подразумевает организацию подъезда к арендуемому земельному участку самостоятельно, а не за счет органа местного самоуправления и средств местного бюджета.

Учитывая вышеизложенное, Организатор торгов считает доводы жалобы Заявителя несоответствующими действующему законодательству и просит признать их необоснованными.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт), Комиссией установлено, что 13.01.2021 на официальном сайте (извещение № 13012021/35048283/01), а также в газете «Третья столица» № 1 (1211) от 14.01.2021 Организатор торгов разместил извещение о проведении Аукциона.

В соответствии с извещением прием заявок на участие в Аукционе осуществляется Организатором торгов с 14.01.2021 по 12.02.2021 путем представления заявки на участие в Аукционе по адресу г. Омск, ул. Гагарина, д. 32/1, каб. 522.

Дата определения участников Аукциона – 15.02.2021.

Дата проведения Аукциона 17.01.2021.

Предмет Аукциона (лот № 1): земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:082801:4606, предназначенный для строительства индивидуального жилого дома.

Уведомлением Омского УФАС России от 20.01.2021 № 05-328 торги приостановлены до рассмотрения жалобы Заявителя по существу.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

4.1. Относительно довода Заявителя о содержании в извещении о проведении Аукциона условия о самостоятельном осуществлении лицом, заключившим договор по результатам Аукциона, организации подъезда к земельному участку Омское УФАС России сообщает следующее.

Частью 14 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Как установлено Комиссией Омского УФАС России, в извещении о проведении торгов по лоту № 1 указано, что организация подъезда к земельному участку осуществляется лицом, заключившим договор по результатам Аукциона, самостоятельно в установленном порядке.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится, в том числе дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог

местного значения в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 6 пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 257-ФЗ) *к полномочиям органов местного самоуправления городских поселений, муниципальных районов, городских округов в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности относится осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения.*

Аналогичные положения содержатся в Уставе города Омска, принятом решением Омского городского Совета от 20.09.1995 года № 92 (далее – Устав), согласно которым к вопросам местного значения муниципального образования город Омск относятся, в том числе:

– дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах города Омска и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах города Омска, организация дорожного движения, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 5 части 1 статьи 9 Устава).

В пункте 6 статьи 4 Закона № 257-ФЗ под дорожной деятельностью понимается - деятельность по проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог;

Автомобильными дорогами общего пользования местного значения городского округа согласно пункту 11 статьи 5 Закона № 257-ФЗ являются автомобильные дороги общего пользования в границах городского округа, за исключением автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального или межмуниципального значения, частных автомобильных дорог. Перечень автомобильных дорог общего пользования местного значения городского округа может утверждаться органом местного самоуправления городского округа.

Таким образом, из совокупности вышеуказанных норм следует, что к полномочиям органов местного самоуправления относится организация дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения, организация подъезда к земельному участку собственника не входит в перечень полномочий органа местного самоуправления.

Таким образом, Комиссия не усматривает в действиях Организатора торгов по указанию в извещении о проведении Аукциона условия о самостоятельной организации подъезда к земельному участку лицом, выигравшим торги, нарушения действующего законодательства и признает указанный довод Заявителя необоснованным.

4.2. Относительно довода Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, а также незаконности указания Департаментом в извещении следующих сведений: «В соответствии со статьей 38 ГрК РФ предельные параметры не подлежат установлению, в случае, если они не указаны в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне», Комиссия сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе <u>сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства</u> (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.

Согласно части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения

мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В соответствии с частью 1.1. статью 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Таким образом, из вышеуказанных положений следует, что в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в частности максимальный процент застройки в границах земельного участка, то непосредственно в градостроительном регламенте, уполномоченным органом указывается, что они не подлежат установлению.

Омским городским Советом утверждены Правила землепользования, в частности статья 46, устанавливающая градостроительные регламенты в жилых зонах.

В соответствии со статьей 5 Правил землепользования к полномочиям Омского городского Совета в области регулирования землепользования и застройки относятся утверждение в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов города Омска в области регулирования землепользования и застройки, в том числе Правил землепользования, муниципальных программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель города Омска, внесение в них изменений.

Комиссия Омского УФАС России проанализировав информационное сообщение о проведении Аукциона, размещенное на официальном сайте, а

также извещение о проведении Аукциона, утвержденное директором Департамента, размещенное на официальном сайте по номеру извещения 13012021/35048283/01 от 13.01.2021 в разделе «документы», приходит к выводу об отсутствии в действиях Департамента нарушений земельного законодательства.

Извещение о проведении Аукциона содержит все сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, содержащиеся в Правилах землепользования, устанавливающих градостроительные регламенты в жилых зонах. У Организатора торгов отсутствуют полномочия по самостоятельному установлению предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, в частности максимального процента застройки в границах земельного участка, поскольку как указывалось ранее, полномочия по установлению таких сведений возложены на Омский городской Совет.

Ссылка на часть 1.1. статьи 38 ГрК РФ в извещении о проведении торгов не является нарушением пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ поскольку земельное законодательство не устанавливает запрета на включение в содержание извещения норм действующего законодательства.

Таким образом, Комиссия не усматривает в данных действиях Департамента нарушения земельного законодательства и признает жалобу Заявителя необоснованной.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной в части жалобу <…>на действия организатора торгов – департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков (лот № 1) (извещение № 13012021/35048283/01 от 13.01.2021).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 20.01.2021 № 05-328.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
<…>

Члены Комиссии <…>

<…>

<…>

<…>