

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 17-07-18.1/18

«25» сентября 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения торгов (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
	<...>	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Членов		
Комиссии:	<...>	- главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ГСК «Микрорайон № 12» (далее – ООО «ГСК «Микрорайон № 12», Заявитель) на неправомерные действия Администрации города Челябинска (далее – Администрация) при организации торгов,

в присутствии:

- <...>, являющейся представителем ООО «ГСК «Микрорайон № 12» по доверенности № 7 от 10.09.2018 (на заседании Комиссии до объявления перерыва – 13.09.2018);
- <...>, являющейся представителем ООО «ГСК «Микрорайон № 12» по доверенности № 7 от 10.09.2018;
- <...>, являющейся представителем Администрации по доверенности № 11-01-44/138 от 07.06.2018, а также Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет) № 11424 от 17.04.2018;
- <...>, являющейся представителем Комитета по доверенности № 30325 от 13.09.2018,
- <...>, являющейся представителем Комитета градостроительства и архитектуры (на заседании Комиссии до объявления перерыва – 13.09.2018),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «ГСК «Микрорайон № 12» на неправомерные действия Администрации при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, площадью 5533 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Советский, ул. Курчатова, д. 11, для строительства

разноэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой (срок аренды 66 месяцев), лот № 1 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

1. На земельном участке, являющемся предметом Аукциона по Лоту № 1, расположена автостоянка, которая, в соответствии с представленным Заявителем Техническим заключением № 7-92 от 19.09.2018 по результатам обследований автостоянки, расположенной по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, район Советский, ул. Курчатова, 9, подготовленным Обществом с ограниченной ответственностью «Южно-Уральский академический центр» (далее – Техническое заключение), является сооружением, состоящим из нескольких строений: забора, шлагбаума, строения для размещения охраны, наружного освещения, которые имеют связь с землей.

Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

С учетом изложенного Заявитель указывает, что Администрацией неправомерно принято решение о проведении Аукциона в отношении указанного земельного участка.

2. Из жалобы также следует, что для земельного участка по Лоту № 1 отсутствует проект планировки территории, в связи с чем, по мнению Заявителя, возможно строительство любого объекта, соответствующего территориальному зонированию – общественно-деловая зона, что может повлечь увеличение количества лиц, подавших заявки на участие в Аукционе по Лоту № 1.

Установление в извещении о проведении торгов вида разрешенного использования земельного участка «Для строительства разноэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой» влечет сокращение количества участников торгов ввиду того, что установление данного вида разрешенного использования создает необоснованные препятствия претендентам на участие в торгах, поскольку строительство именно разноэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой требует значительных финансовых вложений, ограничивает круг лиц, заинтересованных в строительстве иного объекта на спорном земельном участке, что может повлиять на принятие потенциальным претендентом решения об отказе участвовать в Аукционе.

По мнению Заявителя, такие действия Администрации могут привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции и, соответственно, свидетельствуют о наличии признаков нарушения части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Администрацией представлены документы и пояснения (вх. № 12600 от 13.09.2018, № 13190 от 25.09.2018.).

В соответствии с Распоряжением заместителя Главы города по правовым и имущественным вопросам от 18.07.2018 № 8380-е «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Советский, ул. Курчатова, 11, для строительства разноэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой» организатором торгов является Комитет.

При организации и проведении Аукциона Комитет руководствовался Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), ЗК РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ).

1. По доводам, изложенным в жалобе Заявителя, поясняет, что в извещении о проведении Аукциона указано, что земельный участок свободен от застройки, на части земельного участка имеется автостоянка, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0000000:45242, часть которого входит во вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 74:36:0000000: 55837, являющимся предметом Лота № 1 по Аукциону.

Автостоянка, присутствующая на земельном участке, не является зданием, строением или сооружением в понимании статей 130-131 ГК РФ, а также пункта 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», что также подтверждается Решением Арбитражного суда Челябинской области (далее – АС ЧО) от 19.10.2016 по делу № А76-17301/2016, на основании которого Общество с ограниченной ответственностью «Агросервис» (далее – ООО «Агросервис»), с которым ранее у Комитета был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 74:36:0000000:45242, обязано освободить названный земельный участок путем демонтажа и вывоза конструкций.

К Техническому заключению, представленному Заявителем, представители Администрации и Комитета, отнеслись критически, поскольку, по их мнению, организация, осуществившая дачу Технического заключения, не обладает полномочиями по подготовке и даче таких заключений. Как указали представители Комитета и Администрации, полномочиями по даче заключения об отнесении объектов к недвижимому имуществу (здание, строение или сооружение) обладают только кадастровые инженеры.

Таким образом, по мнению Администрации и Комитета, требования подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не применимы в данном рассматриваемом случае.

2. По доводу Заявителя относительно установления определенного вида разрешенного использования земельного участка поясняет следующее.

Образование земельных участков из земель или земельных участков,

находящихся в муниципальной собственности, осуществляется, в том числе в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Схема расположения земельного участка, являющегося предметом Аукциона по Лоту № 1, утверждена Распоряжением администрации от 10.04.2018 № 1005-е «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и присвоении адреса объекту адресации».

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ», утвержденным Решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13, земельный участок расположен в зоне Б.1 «Общественно-деловая территориальная зона (многофункциональная)», для которой установлен, в том числе вид разрешенного использования такой, как многоквартирные дома.

Обязанность по формированию земельного участка для строительства объектов капитального строительства в соответствии со всеми видами разрешенного использования, установленными для конкретной территориальной зоны, согласно застройки муниципального образования, при отсутствии утвержденной документации по планировке территории, у уполномоченного органа отсутствует.

Также указывает, что в извещении о проведении Аукциона до потенциальных участников доведена вся информация, на участие в аукционе поданы 3 заявки, что свидетельствует об обеспечении конкуренции и доступа на рынок в сфере отношений по предоставлению земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным видом его использования.

На заседании Комиссии представителями Комитета пояснено, что Аукцион проведен, победитель определен, однако договор не заключен, ввиду рассмотрения настоящей жалобы.

Кроме того, в материалы дела по жалобе № 17-07-18.1/18 представлены письменные пояснения Комитета градостроительства и архитектуры Администрации города Челябинск (далее – Комитет градостроительства).

Комитет градостроительства указывает, что одной из его задач является осуществление деятельности по реализации полномочий органа местного самоуправления в области градостроительства, направленной на обеспечение устойчивого градостроительного развития территории города в соответствии с основными принципами законодательства о градостроительной деятельности.

Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0000000:55837 является частью планировочной структуры жилого района в Советском районе города Челябинска.

Решение о строительстве многоквартирного жилого комплекса с этажностью 14-25 этажей со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой (до 3 надземных этажей) принято исходя из

градостроительной значимости участка, расположенного на пересечении трех магистральных улиц: Блюхера, Курчатова и Воровского. Указанный транспортный узел представляет собой значительное открытое пространство, вследствие чего здание, предусмотренное к строительству на указанном участке с одной стороны, работающей на дальние ракурсы восприятия, с другой стороны, достаточно значимой как по высоте, так и по объему, чтобы являться композиционным центром открытого пространства, сформированного указанными улицами. При этом, решение о строительстве именно многоквартирного дома обусловлено наличием вблизи планируемого здания нескольких высотных административных зданий, ввиду чего на данной территории отсутствует фактическая потребность в строительстве офисного здания.

Учитывая изложенное, в целях максимального пополнения бюджета города Комитетом градостроительства было принято решение о формировании земельного участка на аукцион с разрешённым видом использования.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Распоряжением заместителя Главы города по правовым и имущественным вопросам от 18.07.2018 № 8380-е «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Советский, ул. Курчатова, 11, для строительства разноэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой» принято решение о продаже на аукционе права на заключение договора аренды указанного земельного участка.

Извещение о проведении Аукциона размещено 15.08.2018 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, на официальном сайте Администрации – www.cheladmin.ru и на официальном сайте Комитета – www.kuizo.ru, а также опубликовано в средствах массовой информации «Вечерний Челябинск» выпуск от 15.08.2018 № 61 (12171).

Дата начала приема заявок – 16.08.2018, дата окончания – 13.09.2018.

Датой и временем проведения Аукциона является 18.09.2018 в 10:00.

Начальная цена по Лоту № 1 составляет 7 650 694 рубля, шаг аукциона 229 500 рублей.

Согласно представленным документам, на участие в Аукционе по Лоту № 1 поступило 3 заявки, по результатам рассмотрения которых составлен Протокол № 33 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков от 17 сентября 2018 года. Установлено, что заявителями по Лоту № 1 представлены все необходимые документы, задаток оплачен и поступил на лицевой счет Комитета в установленный срок, указанный в извещении о проведении аукциона, в связи с чем все 3 претендента допущены к участию в аукционе.

18 сентября 2018 года Комитетом проведен Аукцион, о чем составлен Протокол № 22 о результатах открытого аукциона, по Лоту № 1 победителем признано ООО «Домострой» с предложенной ценой 22 109 194 рубля.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, 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.

Также стоит отметить, что частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что действия (бездействие) организатора торгов, 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.

Из документов, представленных Заявителем совместно с жалобой, из пояснений представителей ООО «ГСК «Микрорайон № 12», озвученных на заседании Комиссии, следует, что указанным лицом заявка на участие в Аукционе не подавалась.

Доводы и сведения, изложенные в жалобе, а также озвученные представителями Заявителя на заседаниях Комиссии, сводятся к несогласию с действиями Администрации по принятию решения о проведении Аукциона в отношении рассматриваемого земельного участка, на котором размещена автостоянка, с указанием определенного вида разрешенного использования, что не свидетельствует о нарушении организатором торгов, в данном случае Комитетом, порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, изложенные обстоятельства не позволяют признать жалобу обоснованной.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

Признать жалобу ООО «ГСК «Микрорайон № 12» на действия Администрации города Челябинска при организации торгов в форме открытого аукциона по Лоту № 1 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка , площадью 5533 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Советский, ул. Курчатова, д. 11, для строительства разноэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и многоуровневой автостоянкой (срок аренды 66 месяцев), необоснованной.

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