

РЕШЕНИЕ

по делу № 051/10/18.1-781/2021

город Мурманск

Резолютивная часть оглашена «16» ноября 2021 года

В полном объёме изготовлено «18» ноября 2021 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

Председатель комиссии Мурманского УФАС России:

<...> – руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Члены комиссии Мурманского УФАС России:

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля торгов Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

<...> – ведущий эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

представителей Комитета имущественных отношений города Мурманска – <...> (по доверенности), <...> (по доверенности),

а также представителя ООО «УК Мурманское Дорожное Управление» - <...> (по доверенности),

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «УК Мурманское Дорожное Управление» (далее – Заявитель, ООО «УК МДУ») на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска (далее в том числе – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001607:119, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Судоремонтной, площадью 4 547 кв. м., (Лот №1), реестровый номер извещения №071021/10638207/01 на сайте torgi.gov.ru (далее – аукцион на аренду земельного участка),

УСТАНОВИЛА:

Организатором торгов проводился аукцион на аренду земельного участка, извещение о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru 07.10.2021 года.

Не согласившись с действиями Организатора торгов, 09 ноября 2021 года ООО «УК МДУ» обратилось с жалобой в Мурманское УФАС России.

В обоснование своей жалобы Заявитель указал на то, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона указаны недостоверные данные об объекте торгов, в связи с чем, в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок не может быть предметом аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные возражения.

В связи со сложившейся ситуацией с коронавирусной инфекцией по указанию ЦА ФАС России, жалоба ООО «УК МДУ» рассмотрена дистанционно посредством сервиса веб-видеоконференцсвязи 16.11.2021 в 10 часов 00 минут.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив доводы Заявителя, выслушав возражения Организатора торгов, исследовав представленные сторонами документы, приходит к следующим выводам.

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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, было принято администрацией города Мурманска по заявлению ООО «Порт Абрам-мыс».

Комитет в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Порядком управления, распоряжения и использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Мурманск, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования город Мурманск, утвержденным решением Совета депутатов города Мурманска от 27.03.2015 № 10-130, во исполнение постановления администрации города Мурманска от 13.01.2021 № 14 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001607:119, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Судоремонтной» выступает организатором в проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Комиссией Мурманского УФАС России установлено, что в соответствии с извещением о проведении торгов, на аукцион выставлен лот № 1. Местоположение земельного участка: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Первомайский административный округ, улица Судоремонтная. Кадастровый номер: 51:20:0001607:119. Площадь: 4 547 кв. м.

Со следующими параметрами разрешенного строительства объекта капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельного участка - 1м:

Обозначение (номер) характерной точки Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

	X	Y
1	643824,68	1439903,41
2	643818,28	1439930,2
3	643814,44	1439946,32
4	643806,52	1439947,64
5	643789,83	1439944,58
6	643774,01	1439943,89
7	643762,22	1439944,92
8	643755,48	1439948,43
9	643747,68	1439946,79
10	643741,39	1439942,51
11	643732,52	1439928,46
12	643728,71	1439925,94

13	643717,64	1439923,07
14	643720,15	1439891,07
15	643824,68	1439903,41

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа.

3. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 10 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

В соответствии с предельными параметрами максимальная площадь объекта капитального строительства составит 8184,6 кв.м.

Комиссией установлено, что Организатором торгов предоставлена исчерпывающая информация о предельных параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0001607:119.

Кроме того, необходимо отметить, что в статье 18.1 Закона о защите конкуренции указаны пределы рассмотрения жалоб антимонопольным органом и комиссией антимонопольного органа – это действия (бездействия) при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, т.е. соблюдение порядка и правил организации и проведения торгов, заключения договоров по их итогам.

Разрешение вопроса достоверности установленных Заказчиком параметров земельного участка, находится вне пределов полномочий Мурманского УФАС России, которые связаны исключительно с проверкой соблюдения заказчиком процедуры проведения торгов.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, Комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «УК Мурманское Дорожное Управление» на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001607:119, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Судоремонтной, площадью 4 547 кв. м., (Лот №1), реестровый номер извещения №071021/10638207/01 на сайте torgi.gov.ru, необоснованной.

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

Председатель комиссии

Мурманского УФАС России: <...>

Члены комиссии

Мурманского УФАС России: <...>

<...>