

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 106 от 26.08.2020 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей <...>, членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти <...>., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>;

в присутствии посредством видеоконференцсвязи:

<...>,

представителя Организатора торгов – департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга <...>. (доверенность от 25.01.2023 г. № 7),

представителей ООО «<...>» - <...> (доверенность № 21 от 26.01.2023 г.), <...>. (доверенность № 65 от 01.12.2022 г.),

представителя ООО «<...>» - <...>. (доверенность № 26 от 26.01.2023 г.),

рассмотрев жалобу <...>. (вх. № 461 от 17.01.2023) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 17 января 2023 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель, <...>) (вх. № 461 от 17.01.2023) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных данной

статьей.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 480, № 481 от 20.01.2023). Рассмотрение жалобы назначено на 26 января 2023 г. в 16 часов 30 минут. В связи с необходимостью получения дополнительных документов в рассмотрении жалобы объявлялись перерывы до 03.02.2023 г. и до 06.02.2023 г.

Согласно доводам жалобы, 06.12.2022 г. на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 21000031860000000015 по лоту № 23/01 (на официальном сайте Российской Федерации лот 1) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка отсутствуют сведения об ограничениях и обременениях земельного участка с кадастровым номером № 56:44:0103001:1633, а именно отсутствует информация о нахождении земельного участка в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов, а именно санитарно-защитная зона для объекта: «Мусоросортировочный завод и полигон ТКО ООО «<...>», ввиду чего, Заявитель считает, что требования, указанные в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона не выполнены.

Кроме того, указанные в извещении основные параметры застройки земельного участка: площадь застройки от 5929 кв. м, до 17787 кв. м., этажность - 1-2 этажа ограничивают число участников аукциона, так как строительство ОКН с подобной минимальной площадью возможно лишь крупным организациям и, соответственно, малому кругу участников.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, приостановить проведение аукциона до рассмотрения жалобы по существу, отменить данный аукцион в виду выявленных нарушений.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, просил признать жалобу необоснованной ввиду следующего.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка имеются сведения о том, что земельный участок расположен в границах санитарно - защитной зоны производственных, коммунальных и прочих объектов. Отсутствие

наименования санитарно-защитной зоны не указывает на отсутствие информации о самом факте существования такой зоны. Более того, в выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 сведения о наименовании санитарно-защитной зоны не указаны.

Минимальное и максимальное значение коэффициента застройки определено равным от 20 до 60 % от площади земельного участка в соответствии с нормами технического регулирования, то есть департаментом указано усредненное значение допустимых параметров разрешенного строительства, установленных в иных территориальных зонах правил землепользования и застройки, что само по себе не противоречит законодательству Российской Федерации, Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург, утвержденным приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од.

В градостроительном заключении о функциональном назначении земельного участка от 19.09.2022, подготовленном департаментом, указано, что согласно схеме зон с особыми условиями использования территории земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны от ООО «<...>», утвержденной решением Роспотребнадзора от 17.03.2022 № 203 РСЗ. Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 никем не используется. Согласно выписке из ЕГРН указанный земельный участок принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город Оренбург (собственность 56:44:0103001:1633-56/001/2018-1).

Данный земельный участок находится полностью в санитарно-защитной зоне. Ограничения использования земельного участка в связи с наличием санитарно-защитной зоны указаны в пункте 5 градостроительного плана земельного участка № РУ-56-3-01-0-00-2022-0462.

В целях участия в аукционе было подано 6 заявок. При этом никто из заявителей не обращался в департамент за дополнительными разъяснениями, что также указывает на тот факт, что указанная в извещении информация является достаточной для принятия решения о возможности участия в аукционе.

В материалы дела Организатором торгов представлены Градостроительное заключение о функциональном назначении земельного участка, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Автомобилистов от 19.09.2022 г., Градостроительный план земельного

участка № РУ-56-3-01-0-00-2022-0462 от 22.11.2022 г., а также спутниковый снимок земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633.

Представитель ООО «<...>» доводы жалобы поддержал, просил признать ее обоснованной, указал, что извещение не содержит сведений об ограничениях прав на земельный участок, предельные параметры разрешенного строительства установлены необоснованно. В материалы дела от ООО «<...>» поступили письменные пояснения (вх. № 1188 от 31.01.2023), а также письмо ООО «<...>» в адрес ООО «<...>» № 17 от 30.01.2023 г., согласно которому по земельному участку с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 ООО «<...>» оборудован проезд, регистрация данного обременения на земельном участке не производилась, право на созданную автомобильную дорогу в установленном порядке не оформлялось. Указанное обстоятельство не позволит обществу как победителю аукциона в полной мере исполнить условия договора аренды.

Представитель ООО «<...>» также доводы жалобы поддержал, указал, что извещение хотя формально и содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, но определены они с нарушением норм действующего законодательства и являются произвольными, а также извещение не содержит четких характеристик санитарно-защитных зон.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России установила следующее.

Приказом департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 02.12.2022 № 85-п принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633, находящегося в муниципальной собственности, площадью 29645 кв. м., расположенного в территориальной зоне полигонов ТКО, очистных сооружений – «СН.3». Местоположение: Российская федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Автомобилистов, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:44:0103001. Разрешенное использование: строительство мусоросортировочного комплекса (код 12.2 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 5 приложения 10 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»). Категория земель: земли промышленности,

энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

06.12.2022 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru, 07.12.2022 г. в газете «Вечерний Оренбург» № 93 опубликовано извещение (№ 21000031860000000015) по лоту № 23/01 (на официальном сайте www.torgi.gov.ru лот № 1) о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка.

В соответствии с извещением, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, земельный участок расположен в границах санитарно - защитной зоны производственных, коммунальных и прочих объектов.

Строительство мусоросортировочного комплекса возможно при соблюдении следующих условий:

- соблюдение действующих градостроительных, санитарных и противопожарных норм и правил;
- основные параметры застройки земельного участка: площадь застройки от 5929 кв. м. до 17787 кв. м., этажность – 1-2 этажа.

С полной информацией об аукционе и порядке его проведения можно ознакомиться на официальном сайте муниципального образования «город Оренбург» в сети Интернет в разделе «Муниципальная собственность и имущество/Аренда и продажа земельных участков/Торги по продаже права аренды земельных участков» <http://www.orenburg.ru/>, и на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Согласно протоколу № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 23/01 от 17.01.2023 г., на участие в аукционе поступило 6 заявок: от ООО «<...>», <...>., <...>., ООО «<...>», <...>., <...>. Допущено к участию в аукционе 5 заявок: ООО «<...>», <...>, ООО «<...>», <...>, <...>.

В соответствии с протоколом № 1 заседания комиссии по проведению аукциона и результатом аукциона по лоту № 23/01 от 20.01.2023 г., участие в аукционе приняли ООО «<...>», ООО «<...>», победителем определено ООО «<...>» с ежегодным размером арендной платы в сумме 1 621 220,00 рублей.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется Земельным кодексом РФ.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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).

В соответствии с ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса 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.

Частью 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ установлено, что 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 настоящей статьи 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.

Приказом Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» (далее – ПЗЗ).

Согласно статье 41 ПЗЗ, зоны специального назначения предназначены для размещения объектов, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения (кладбищ, крематориев, скотомогильников, полигонов твердых бытовых отходов, очистных сооружений канализации и иных объектов ограниченного доступа городского хозяйства).

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения, зоны военных и других объектов ограниченного доступа, в отношении которых устанавливается особый режим территорий.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН.1, СН.2, СН.3 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Пунктом 3 статьи 41 ПЗЗ определено, что предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ, для зоны полигонов ТКО, очистных сооружений «СН.3» не установлены.

Вместе с тем, в пункте 10 Градостроительного заключения определены основные параметры строительства земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633:

- площадь застройки – 20-60 % от площади земельного участка;
- этажность застройки – 1-2 этажа.

В том числе пунктом 2.3 Градостроительного плана земельного участка, для земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

- площадь застройки от 5929 кв. м. до 17787 кв. м.;
- этажность застройки 1-2 этажа.

Учитывая вышеизложенное, указанные в извещении предельные параметры разрешенного строительства не противоречат действующим нормативно-правовым актам. Кроме того, Заявителем не представлено доказательств того, что установление минимальной площади застройки земельного участка ограничило количество участников аукциона.

Пунктами 1-3 статьи 56 Земельного кодекса РФ установлено, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 3) утратил силу. - Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

В соответствии с п. 18 ст. 105 Земельного кодекса РФ, могут быть установлены виды зон с особыми условиями использования территорий, в том числе санитарно-защитная зона.

Согласно выписке из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0103001:739 и 56:44:0103001:1418, ограничений прав и обременений объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 не зарегистрировано.

Вместе с тем, согласно градостроительному заключению, земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 ограничен с севера

и востока земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:379, с юга и северо-запада – земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:1311, с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:739, с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0103001:1298, 56:44:0103001:1660.

В градостроительном заключении также указано, что согласно акту обследования земельного участка, проведенного муниципальным земельным контролем департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, от 01.09.2022 № 084/113 на момент осмотра в границах земельного участка осуществляется стоянка грузового автотранспорта, хранение нестационарных контейнеров. Участок частично огражден.

Кроме того, в соответствии с пунктом 6 Градостроительного заключения, согласно Генеральному плану города Оренбурга земельный участок находится на территории производственных и коммунально-складских объектов, частично в зоне расширения магистрали общегородского значения (регулируемого движения).

Согласно схеме зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны от ООО «<...>» (ул. Автомобилистов, 23, корп. 1), утвержденной решением Роспотребнадзора № 203-РСЗ от 17.03.2022.

Согласно решению заместителя руководителя Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 17.03.2022 г. № 203-РСЗ33, в границах указанной санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях:

2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

Местоположение санитарно-защитной зоны: Оренбургская область, г.

Оренбург, ул. Автомобилистов, дом 23/1 на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0103001:739 и 56:44:0103001:1418.

Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что вышеуказанная информация, содержащаяся в градостроительном заключении, градостроительном плане не является доступной для участников, что исключает возможность узнать об имеющихся ограничениях прав на земельный участок.

Отсутствие в извещении подробной информации об ограничениях прав на земельный участок, впоследствии может повлиять в том числе на возможность исполнения в полном объеме договора аренды победителем аукциона, в связи с чем, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Учитывая обстоятельства дела, соблюдая баланс интересов сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов - департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и аннулировании аукциона (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01).

В соответствии с ч. 20 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, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 461 от 17.01.2023) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01) обоснованной.
2. Организатору торгов – департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга выдать предписание об отмене протоколов № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 23/01 от 17.01.2023 г., № 1 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 23/01 от 20.01.2023 г., аннулированию аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01).