

Организатор торгов -

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

150000, г. Ярославль,

ул. Комсомольская, д. 4Б

e-mail: ShashlovaEA@city-yar.ru;

Заявитель –

<...>

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения торгов

№ 06-07/153-18

14 января 2019 года г. Ярославль

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Шушкова А.С., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Семенюк А.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Шагандц А.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Пелевина С.А.,

с участием:

от заявителя – <...>;

от организатора торгов МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» – <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 17364 от 26.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (далее – Агентство) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 847 кв.м. (кадастровый номер <...> :23:030301:120),

расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе д. № 2 - № 8 с видом разрешенного использования: гостиницы со сроком аренды 18 месяцев (извещение № 231118/26583443/05).

Обжалуемые действия (бездействие) — условия предоставления земельного участка в аренду, предусмотренные в извещении, а именно: отсутствие параметров строительства и срок заключения договора аренды.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов представил документы, запрошенные уведомлением от 28.12.2018 № 13883/06-07. С доводами жалобы не согласился.

Кроме того, организатор торгов полагает, что жалоба не подлежит рассмотрению антимонопольным органом, поскольку заявитель не является участником аукциона, а также не был заинтересован в участии в торгах.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи 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 июля 2011 года № 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.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Далее — Земельный кодекс РФ).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган не только участниками торгов, но и иными лицами, 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, в результате чего права или законные интересы заявителей могут быть ущемлены или нарушены.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

23.11.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru были опубликованы извещение № 231118/26583443/05 и аукционная документация о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 847 кв.м. (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе д. № 2 - № 8 с видом

разрешенного использования: гостиницы со сроком аренды 18 месяцев

Согласно протоколу от 26.12.2018 «О результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе домов № 2 - № 8» в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе домов № 2 - № 8 признан несостоявшимся, договор аренды будет заключен с единственным, подавшим заявку, участником — <...>/

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

В части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции закреплено право комиссии антимонопольного органа осуществлять проверку действий (бездействия) организатора торгов, совершаемых в процессе организации и проведения аукциона, в полном объеме и принимать решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня

проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение)

В соответствии с пунктом 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83), организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В тексте извещения № 231118/26583443/05 указана таблица, содержащая сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. В столбцах, определяющих предельную свободную мощность существующих сетей и сроки подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям водоснабжения и водоотведения организатором торгов поставлены знаки «-». Указанный знак также поставлен в столбце, определяющем срок действия технических условий подключения объекта к электрическим сетям и в графе «Оплата за подключение» в отношении сетей водоснабжения, водоотведения и газораспределительной сети.

Вместе с тем, как следует из пункта 2 Правил № 83, к сетям инженерно-технического обеспечения относится совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Следовательно, в извещении о проведении аукциона организатор торгов обязан указать исчерпывающие сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, к сетям водоснабжения и водоотведения, либо указать на невозможность выдачи технических условий.

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса установлено, что 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 извещении о проведении рассматриваемого аукциона указано: «предельное количество этажей или высота здания устанавливается требованиями пункта 3 части 2 статьи 41 Правил землепользования и застройки города Ярославля. Выбор параметров строительства не ограничен и устанавливается с учетом технологических особенностей и на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения. Максимальный процент застройки устанавливается в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 41 Правил землепользования и застройки города Ярославля не ограничен и устанавливается с учетом технологических особенностей и на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения».

Комиссия считает, что отсылка в извещении к Правилам землепользования и застройки и возложение на участников торгов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона в части предельного количества этажей или предельной высоты здания, разрешенного к строительству на рассматриваемом земельном участке, не может подменять законодательно установленной обязанности организатора торгов публиковать сведения о предельных параметрах разрешенного строительства непосредственно в извещении о проведении торгов.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеназванного земельного участка указаны неполные сведения о

технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, не содержится информация о предельной свободной мощности существующих сетей, о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения и об оплате за подключение, а также не указаны предельные параметры максимального процента застройки в границах земельного участка, являющемся предметом торгов.

Относительно довода заявителя о сроках заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 847 кв.м. (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе д. № 2 - № 8 с видом разрешенного использования: гостиницы со сроком аренды 18 месяцев Ярославское УФАС России полагает необходимым сообщить следующее.

В соответствии с частью 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлен применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к настоящему приказу, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации).

соответствии с Приложением к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2015 г. № 137/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений площадью до 1500 кв.м. составляет 9 месяцев. Соответственно, срок аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 847 кв.м. (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе д. № 2 - № 8 должен быть определено 18 месяцев. Довод <...> относительно несоответствия сроков договора аренды указанного земельного участка является несостоятельным.

Вместе с тем Ярославским УФАС России было установлено, что жалоба от иных участников, потенциальных участников по аукциону на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 847 кв.м. (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе д. № 2 - № 8 с видом разрешенного использования: гостиницы со сроком аренды 18 месяцев (извещение № 231118/26583443/05) не поступало, за разъяснениями аукционной документации <...> в адрес организатора торгов не обращался, являлся единственным участником торгов. Соответственно, ограничение конкуренции на основании установленных обстоятельств не явилось в качестве правового последствия, выдача предписания в указанном случае является нецелесообразным.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 17364 от 26.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 847 кв.м. (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе д. № 2 - № 8 с видом разрешенного использования: гостиницы со сроком аренды 18 месяцев (извещение № 231118/26583443/05) в части признания извещения несоответствующим требованиям действующего законодательства обоснованно, в остальной — необоснованной.

Признать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Снять ограничения, установленные уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении закупки для рассмотрения жалобы по существу от 28.12.2018 (исх. № 13883/06-07).

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

Председатель Комиссии: А.С. Шушкова

Члены Комиссии:

А.В. Семенюк

А.А. Шаганц

С.А. Пелевина