

**Организатор торгов -**

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

150000, г. Ярославль,

ул. Комсомольская, д. 4Б

e-mail: agentstvo@city-yar.ru

**Заявитель –**

<...>

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения торгов

№ 06-07/39-19

20 марта 2019 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 25.03.2019 г.)

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 Гудкевич Е.В., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Семенюк А.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Савичева К.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Пелевина С.А.,

с участием:

от заявителя <..> – <..> (по доверенности), <..> (по ордеру);

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. № 2074 от 11.03.2019) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в

районе домов № 2 - № 8, (извещение № 070319/26583443/01).

**Обжалуемые действия (бездействие)** — отсутствие в аукционной документации указания на предельные параметры разрешенного строительства, установленные в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов предоставил документы, запрошенные уведомлением от 13.03.2019 № 2131/06-07. С доводами жалобы не согласился.

**Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:**

В части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее — Закон 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 РФ.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

07.03.2019 на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) были опубликованы извещение № 070319/26583443/01 и аукционная документация о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе домов № 2 - № 8. Разрешенное использование земельного участка — строительство гостиниц.

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).

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ 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 аукциона содержится раздел «Допустимые параметры разрешенного строительства». В данном разделе указаны следующие сведения о максимальном проценте застройки в границах земельного участка:

«Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливается п. 4 части 2 ст. 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». Также указанный раздел содержит информацию о том, что предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается требованиями пункта 3 части 2 статьи 41 Правил землепользования и застройки города Ярославля (далее — ПЗЗ).

Заявитель полагает, что в Извещении организатором закупки надлежащим образом не указаны сведения о максимальном проценте застройки в границах земельного участка, являющегося предметом торгов, а также о предельном количестве этажей или предельной высоте зданий.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что максимальный процент застройки в границах земельного участка не ограничен, на что указывается в Извещении. Однако, как было указано выше, в целях определения предельного количества этажей здания, допустимого к строительству на земельном участке, являющемся предметом торгов, заинтересованному лицу надлежит обратиться к пункту 3 части 2 статьи 41 ПЗЗ.

Пунктом 3 части 2 статьи 41 ПЗЗ установлено предельное количество надземных этажей и предельная высота зданий установлены лишь для некоторых видов разрешенного в границах общественно-деловой территориальной зоны использования земельных участков и объектов капитального строительства, в частности, для многоквартирных домов, общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций. Вместе с тем, согласно Извещению, разрешенное использование земельного участка, являющегося предметом торгов, — строительство гостиниц. Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

Статья 7 ПЗЗ содержит общие условия осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, согласно которым строительство объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Генеральным планом города Ярославля, установленными Правилами градостроительными регламентами, документацией по планировке территории, на основании результатов инженерных изысканий, с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечением инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения, на застроенных или подлежащих застройке земельных участках. Реконструкция или капитальный ремонт объекта капитального строительства, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, осуществляется правообладателями земельного участка и объекта капитального строительства.

В статье 16 ПЗЗ указывается на обязательность соблюдения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования при выборе видов разрешенного использования земельного участка, а именно: «При реализации правообладателями прав на выбор вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства выполнение всех

связанных с выбором вида разрешенного использования работ производится с обязательным соблюдением требований технических регламентов, действующих в соответствии с законодательством о техническом регулировании, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования. Выбор вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства не может быть произведен в нарушение требований технического регламента, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования. Выбор параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе когда предельные значения параметров разрешенного строительства и реконструкции или ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом не установлены, осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - 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».

Таким образом, в статьях ПЗЗ, указанных организатором торгов в Извещении, не содержится конкретных сведений о предельных параметрах разрешенного строительства.

Комиссия считает, что отсылка в Извещении к Правилам землепользования и застройки города Ярославля и возложение на участников торгов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона, а именно, о предельном количестве этажей или предельной высоте зданий, не может подменять законодательно установленной обязанности организатора торгов публиковать сведения о предельных параметрах разрешенного строительства непосредственно в извещении о проведении торгов.

Таким образом, Комиссия Ярославского УФАС России 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 не указано предельное количество этажей или предельная высота зданий, допустимых к строительству на земельном участке, являющемся предметом торгов.

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

РЕШИЛА:

- -

1. Признать жалобу <..> (вх. № 2074 от 11.03.2019) 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 (кадастровый номер <...> :23:030301:120), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Павлика Морозова, в районе домов № 2 - № 8, (извещение № 070319/26583443/01) обоснованной в части неуказания организатором торгов в извещении о проведении аукциона предельного количества этажей или предельной высоты зданий, допустимых к строительству на земельном участке, являющемся предметом торгов, в остальной части — необоснованной.
2. Признать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» предписание о внесении изменений в извещение № 070319/26583443/01 и о продлении срока подачи заявок на участие в указанном аукционе.

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

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии А.В. Семенюк

К.А. Савичева

С.А. Пелевина