

Организатор торгов:

Управление по муниципальному имуществу г. Мценска  
303030, Орловская область, г. Мценск, пл. Ленина, 1

E-mail: mceumi@yandex.ru

Заявитель:

ООО «СОЮЗКОНТРАКТ»

129226, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
Ростокино, пр-кт Мира, д. 131, помещ. 3/1, офис 39

E-mail: 89250580852@mail.ru

Оператор электронной площадки:

АО «Сбербанк-АСТ»

E-mail: ko@sberbank-ast.ru

**Извещение № 21000027570000000062**

РЕШЕНИЕ

по делу № 057/10/18.1-78/2024

26.02.2024

г. Орёл

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Орловской области (далее – Управление) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона «О защите конкуренции»), в составе: <...> (далее – Комиссия) посредством интернет-видеоконференции с использованием сервиса видеоконференций TrueConf,

при участии представителей Управления по муниципальному имуществу г. Мценска (далее – Организатор торгов): <...> ,

в отсутствие представителей ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (далее – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя (далее – Жалоба) на действия Организатора торгов при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 57:27:0010504:457, местоположение: Орловская область, г. Мценск, ул. Автомагистраль, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общей площадью 1542 кв.м., государственная собственность не разграничена (в государственной информационной системе «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – ГИС Торги) извещение № 21000027570000000062, далее – Аукцион) (далее – Жалоба),

#### УСТАНОВИЛА:

Из Жалобы следует, что в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

15.02.2024 уведомление № 057/10/18.1-78/2024 о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а также Жалоба были размещены в Базе Решений ФАС России – <https://br.fas.gov.ru> и в ГИС Торги, а также направлены в адреса лиц, участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 057/10/18.1-78/2024 было назначено на 26.02.2024.

До рассмотрения Жалобы в Управление поступили письменные объяснения Организатора торгов, из которых следует, что информация, указанная в извещении о проведении Аукциона является достоверной и достаточной, позволяет потенциальным участникам Аукциона сформировать свои заявки.

В ходе рассмотрения Жалобы 26.02.2024 представители Организатора поддержали позицию, изложенную в письменных объяснениях.

Комиссия, заслушав пояснения представителей Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим выводам.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать, помимо прочего, сведения 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) и 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 извещении о проведении Аукциона указано, что их предметом является продажа права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 57:27:0010504:457, местоположение: Орловская область, г. Мценск, ул. Автомагистраль, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общей площадью 1542 кв.м., государственная собственность не разграничена.

Согласно абзацу 4 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор).

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 3.1.1 «Предоставление коммунальных услуг» разрешается размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания, сооружения.

Частью 1 статьи 38 ГрК 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 соответствии с пунктом 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.04.2019 № 426 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Мценск» территория муниципального образования город Мценск является территорией опережающего социально-экономического развития.

Согласно части 6 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

Пунктом 3 части 2 статьи 30 ГрК РФ установлено, что правила землепользования и застройки включают в себя градостроительные регламенты.

В соответствии с пунктом 1.1. статьи 38 ГрК РФ 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.

Правила землепользования и застройки городского округа «Город Мценск» (далее – ПЗЗ) утверждены решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.05.2021 № 253-МПА.

Согласно карте градостроительного зонирования, являющейся приложением к ПЗЗ, земельный участок с кадастровым номером 57:27:0010504:457 расположен в зоне производственно-коммунальных объектов III класса опасности (П-3).

Из части 3 статьи 19 ПЗЗ следует, что в данной территориальной зоне не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 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.

Таким образом, на земельном участке с кадастровым номером 57:27:0010504:457 отсутствуют ограничения по максимально и (или)

минимально допустимым параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства, в связи с чем в извещении о проведении Аукциона указано, что проектирование и застройку земельного участка следует вести с учетом требований к параметрам сооружений и границам земельных участков, установленными:

- СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 (ред. От 28.02.2022) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Относительно возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении Аукциона указано следующее:

«Водоснабжение и водоотведение: Сети водопровода и канализации отсутствуют. Возможные точки подключения на ул. Автомагистраль: канализационный коллектор Д500 мм (с согласия собственника), по водопроводным сетям - свободных мощностей нет, имеется частная сеть (необходимо согласие собственника).

Максимальная нагрузка 1 куб.м/сут.

Срок подключения 2 квартал 2023 г.

Срок действия технических условий 3 года.

Плата за подключение: с подключаемой нагрузкой до 30 куб. метров в сутки в соответствии с соответствующим приказом Управления по тарифам и ценовой политике Орловской области.

Газоснабжение: Возможными точками подключения может являться распределительный газопровод высокого давления, диаметром 530 мм. Наличие пропускной способности ГРС «Мценск выход 2» по состоянию на 01.10.2023 г. составляет 21,694 тыс.куб.м/час.

Срок подключения определяется «Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения» в зависимости от категории заявителя.

Плата за технологическое присоединение, определяется в соответствии с приказами Управления по тарифам и ценовой политике Орловской области.

Срок действия технических условий определяется Градостроительным кодексом РФ.

Корректировка точек подключения возможна при наличии разрешений на подключения от основных абонентов и количестве максимального часового расхода газа для объекта капитального строительства.

Отопление: В районе участка источники централизованного теплоснабжения отсутствуют. Рекомендуется вариант индивидуального теплоснабжения».

Данная информация была указана Организатором торгов на основании информации, полученной от ресурсоснабжающих организаций в ответ на соответствующие запросы администрации города Мценска (письмо МУП «Водоканал» г. Мценска исх. № 1348 от 30.11.2023; письмо АО «Газпром газораспределение Орел» (филиал в г. Мценске) исх. № 01/27/02/353 от 21.11.2023; письмо МУП г. Мценска «Мценск-Тепло» исх. № 861 от 24.11.2023).

Предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ обязанность организатора торгов указать в извещении о проведении аукциона сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не содержит требований о необходимой степени детализации указанных сведений, а также перечень сетей инженерно-технического обеспечения.

При этом указывать в извещении о проведении Аукциона сведения о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения не требуется в силу прямого указания в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что на участие в Аукционе было подано 3 заявки. Жалобы и/или претензии от указанных лиц относительно содержания извещения о проведении Аукциона в части

недостаточности сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в Управление не поступали.

Заявитель Заявку на участие в Аукционе не подавал, участие своего представителя в рассмотрении Жалобы не обеспечил. Доказательства, однозначно свидетельствующие о нарушении Организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, Заявителем не представлены.

При указанных обстоятельствах обоснованность заявленных доводов Заявителем не доказана.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

#### Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» необоснованной.
2. Приостановление проведения Аукциона отменить.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.