

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail:
to30@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ №21-НТ-04-18

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

27 апреля 2018г. г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

председателя комиссии

<...> - заместителя руководителя - начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Астраханского УФАС России (далее также - Управление);

членов комиссии:

<...> - начальника отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Управления,

в отсутствие <...> (надлежащим образом уведомлен), в присутствии представителя Управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» (далее – Организатор торгов) <...> (доверенность №04 от 11.01.2018), рассмотрев жалобу Докшукина З.М. на действия организатора торгов – Управления муниципального имущества Администрации МО «Город Астрахань» при проведении аукциона на право заключения договора на аренду земельного участка в г. Астрахань, пер. Грановского в Трусовско районе (070318/0076074/01 лот №2), на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Астраханское УФАС России 19.04.2018 поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – Управления муниципального имущества Администрации

МО «Город Астрахань» при проведении аукциона на право заключения договора на аренду земельного участка в г. Астрахань, пер. Грановского в Трусовско районе (070318/0076074/01 лот №2).

По результатам рассмотрения жалобы Комиссией установлены следующие обстоятельства.

Подготовка и организация аукциона 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, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ и Постановления администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 21.07.2017 №4340 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора на аренду земельного участка в г. Астрахань, пер. Грановского в Трусовско районе путем размещения извещения о проведении такого аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (номер извещения: 070318/0076074/01 лот №2).

Вид разрешенного использования участка - для строительства магазина.

Заявителем указывается довод, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Комиссия соглашается с вышеуказанным доводом Заявителя по следующим основаниям.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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).

Как следует из ч. 1 ст. 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.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора на аренду земельного участка в г. Астрахань, пер. Грановского в Трусовском районе (номер извещения: 070318/0076074/01 лот №2) указаны следующие предельные параметры разрешенного строительства: «Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места размещения здания определены согласно чертежу градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования (Чертёж №2). Минимальная площадь участка многоквартирной жилой застройки – 1200 кв.м. Коэффициент застройки – не более 0,75 от площади земельного участка. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 5% от площади земельного участка».

Однако в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона на право заключения договора на аренду земельного участка в г. Астрахань, пер. Грановского в Трусовско районе (номер извещения: 070318/0076074/01 лот №2) не содержит в себе сведений о предельном количестве этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Согласно пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

Комиссия отмечает, что отсутствие в извещении указанной информации препятствует участникам закупки однозначно определить, какую именно стоимость аренды они готовы предложить в случае принятия решения об участии в аукционе, поскольку этажность или предельная высота здания, под строительство которого предоставляется спорный земельный участок, существенно влияют на стоимость аренды участка.

Данные действия единой комиссии Заказчика содержат признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ).

Комиссия отклоняет довод Заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, так как извещение о проведении аукциона содержит данную информацию.

Отклоняет Комиссия и довод представителя Организатора торгов о необязательности соблюдения вышеприведенных правовых норм по причине наличия вступившего в силу судебного решения №А06-5704/2016 от 01.11.2016, обязывающего Организатора торгов принять решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося по адресу пер. Грановский в Трусовском районе города Астрахань с кадастровым номером 30:12:040058:2317. Данный судебный акт не содержит положений, позволяющих Организатору торгов проводить аукцион без учета требований ЗК РФ.

В связи с тем, что вышеописанные нарушения являются существенными и повлияли на результат определения победителя закупки, руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

27.04.2018 в 09:00 Комиссией в составе: председателя комиссии <...> - заместителя руководителя - начальника отдела товарных рынков и естественных монополий Астраханского УФАС России; членов комиссии: <...> - начальника отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления; <...> - специалиста-эксперта отдела товарных рынков и естественных монополий Управления, в отсутствие <...> (надлежащим образом уведомлен), в присутствии представителей Управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» <...> (доверенность №04 от 11.01.2018), <...> (доверенность б/н от 27.04.2018) был объявлен перерыв в рассмотрении дела до 15:00 27.04.2018. После перерыва Комиссия продолжила рассмотрение в том же составе в отсутствие <...> (надлежащим образом

уведомлен), в присутствии представителя Управления муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» <...> (доверенность №04 от 11.01.2018).

На основании вышеизложенного, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Управления муниципального имущества Администрации МО «Город Астрахань» при проведении аукциона на право заключения договора на аренду земельного участка в г. Астрахань, пер. Грановского в Трусовском районе (070318/0076074/01 лот №2) обоснованной в части.

Признать Управление муниципального имущества Администрации МО «Город Астрахань» нарушившим подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении аукциона на право заключения договора на аренду земельного участка в г. Астрахань, пер. Грановского в Трусовском районе (070318/0076074/01 лот №2).

Выдать Управлению муниципального имущества Администрации МО «Город Астрахань» предписание об устранении допущенных нарушений.

Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.