

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/16-115

24 ноября 2016 г.

г. Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «24» ноября 2016 года

В полном объеме решение изготовлено «28» ноября 2016 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель Комиссии: Попова Ирина Николаевна – заместитель руководителя Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены Комиссии:

Мареха Дмитрий Александрович – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Яшина Ольга Евгеньевна – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

гражданина <...>,

представителя Комитета градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска: <...>,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №200916/10638207/02 от 20.09.2016г. по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по трем лотам (далее — Открытый аукцион, закупка),

УСТАНОВИЛА:

<...> (Заявитель) обратился в Мурманское УФАС России с жалобой на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска в связи с нарушением заказчиком требований действующего законодательства Российской Федерации при проведении Открытого аукциона по лоту №1.

Жалоба Заявителя рассмотрена в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

20.09.2016г. на официальном сайте в сети интернет <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении Открытого аукциона.

Организатор торгов — Комитет имущественных отношений города Мурманска.

Объект торгов — заключение договоров аренды земельных участков по 3 лотам.

Открытый аукцион проводился в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов города Мурманска от 27.03.2015 №10-130 «Об утверждении Порядка управления, распоряжения и использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Мурманск, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования город Мурманск, и о признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска» (далее — Решение №10-130).

В соответствии с частью 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, одним из этапов подготовки к проведению аукциона является «получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства»;

Протоколом №3 заседания городской земельной комиссии от 15.04.2016г. было принято решение организовать работы по проведению аукционов в отношении земельных участков с кадастровым №51:20:0001140:38 и № 51:20:0001310:33 с установленным видом разрешенного использования: объекты благоустройства жилых районов.

Протоколом №4 заседания городской земельной комиссии от 19.05.2016г. было принято решение организовать работы по проведению аукционов в отношении земельного участка с кадастровым №51:20:0003207:30 с установленным видом разрешенного использования: объекты благоустройства жилых районов.

Частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Решением Совета депутатов города Мурманска от 01.11.2011 N 41-547 утверждены правила землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск (далее — Правила застройки).

Томом 1 Правил застройки установлен порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 1 тома 1 Правил застройки, целями введения системы регулирования землепользования и застройки являются обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

Томом 2 правил застройки утверждены градостроительные регламенты муниципального образования город Мурманск.

Согласно статьи 5 тома 2 Правил застройки, объекты благоустройства жилых районов отнесены к одному из основных видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в зонах застройки многоэтажными жилыми домами.

Разрешенное использование определяется в соответствии с утвержденным в главе 1 тома 2 Правил застройки Классификатором по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, путем установления класса, вида и подвида использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с Классификатором по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства (Глава 1 тома 2 Правил застройки) объекты благоустройства жилых районов являются видом использования земельных участков (пункт 16.1 статья 1 тома 2 Правил застройки), который включает в себя следующие подвиды использования земельных участков:

16.14-1. площадки для размещения мусоросборников;

16.14-2. площадки для выгула собак;

16.14-3. хозяйственные площадки;

16.14-4. детские площадки;

16.14-5. площадки для отдыха;

16.14-6. спортивные площадки.

Таким образом, такой вид разрешенного использования земельных участков как объекты благоустройства жилых районов не предусматривает возможность строительства зданий, сооружений, а, следовательно, не требует получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В то же время, в аукционной документации отсутствует часть существенной для проведения данного аукциона информации, которая в силу характера договора должна быть доведена до сведения арендатора.

В соответствии с пунктом 5.2 договора аренды, арендатор обязан использовать Участок в соответствии с предусмотренным градостроительным регламентом, видом разрешенного использования.

Пунктом 1.3 проекта договора аренды установлен вид разрешенного использования: объекты благоустройства жилых районов.

Согласно пункту 1.4 проекта договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды, договор аренды заключается сроком на 5 лет с даты передачи земельного участка по акту приема передачи, для благоустройства территории жилых районов.

Благоустройство территории жилых районов не подпадает ни под один из определенных действующим законодательством видов разрешенного использования земельных участков.

Градостроительными регламентами муниципального образования город Мурманск такой вид/подвид разрешенного использования как «благоустройство территории жилых районов» не установлен.

В аукционной документации так же не определено, что такое «благоустройство территории жилых районов», не определены виды объектов благоустройства жилых районов, а так же целевое назначение передаваемых в аренду земельных участков, не ясно какие виды разрешенной деятельности относятся к благоустройству территории.

Учитывая данное обстоятельство, земельные участки не могут быть переданы в аренду для благоустройства территории жилых районов без установления для них целевого назначения, видов разрешенной деятельности и конкретных объектов благоустройства.

Следовательно, проект договора содержит наименование вида разрешенного использования земельного участка, но в нем отсутствует описание вида разрешенного использования земельного участка, что вводит участников аукциона в заблуждение об условиях использования передаваемых в аренду земельных участков, о возможности осуществления на данных участках определенных видов деятельности.

Так же необходимо учитывать следующее.

При опубликовании итогов аукциона в графе вид разрешенного использования указано: обслуживание жилой застройки.

Учитывая, что проект договора аренды не содержит четко сформулированных условий аренды земельных участков, включая виды допустимого использования данных участков, их целевое назначение, участники аукциона не имеют четких представлений об условиях аренды земельных участков. Подобным образом сформулированные виды допустимого использования земельных участков создают предпосылки для свободного понимания условий и цели аренды

земельных участков.

Вид разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» установлен Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (далее - Классификатор). по коду 2.7 Классификатора и включает в себя размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Следовательно, в своей жалобе <...> правомерно указывает на несоответствие требований аукционной документации действующему законодательству.

В аукционной документации организатор торгов указывает, что торги проводятся в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов города Мурманска от 27.03.2015 №10-130. В то же время в аукционной документации отсутствует информация о применении при проведении данного аукциона Правил застройки, утвержденных Решением Совета депутатов города Мурманска от 01.11.2011 N 41-547.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, 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.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвержден соответствующий классификатор, содержащий закрытый перечень возможных видов разрешенного использования, а также коды к ним, подлежащие применению на всей территории РФ в случаях определения видов разрешенного использования земельных участков, устанавливаемых после вступления указанного приказа в силу.

В соответствии с частью 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», до 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

При этом согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору.

Из аукционной документации остается неясным, каким классификатором руководствуется заказчик при определении вида использования земельных участков, что так же не обеспечивает открытость информации о правилах и условиях использования земельных участков и нарушает требования пункт 3 части 2 статьи 1 тома 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского УФАС, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска обоснованной.
2. Признать Комитет имущественных отношений города Мурманска нарушившим пункт 3 части 2 статьи 1 тома 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск (Порядок применения правил землепользования и застройки...), пункт 16.4 статьи 1 тома 2 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск (Градостроительные регламенты).
3. Выдать Комитету имущественных отношений города Мурманска предписание об устранении выявленных нарушений.

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

Председатель комиссии И.Н.Попова

Члены комиссии: Д.А. Мареха

О.Е. Яшина

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 07-03пр/16-115

о нарушении антимонопольного законодательства

28 ноября 2016 г.

г. Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель Комиссии: Попова Ирина Николаевна – заместитель руководителя Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены Комиссии:

Мареха Дмитрий Александрович – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Яшина Ольга Евгеньевна – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

на основании решения от 24 ноября 2016 года по делу № 07-03пр/16-115 принятого по результатам рассмотрения в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобы <...> на действия Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №200916/10638207/02 от 20.09.2016г. по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков по трем лотам (далее — Открытый аукцион, закупка),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету имущественных отношений города Мурманска устранить нарушение пункта 3 части 2 статьи 1 тома 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск (Порядок применения правил землепользования и застройки...), пункта 16.4 статьи 1 тома 2 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск (Градостроительные регламенты), путём внесения изменений в документацию открытого аукциона по извещению №200916/10638207/02 от 20.09.2016г. С учетом выявленных нарушений, либо аннулировать торги.

2. Комитету имущественных отношений города Мурманска исполнить предписание до 14 декабря 2016 года и незамедлительно представить в адрес Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области доказательства исполнения предписания в письменном виде либо в форме электронного документа на адрес электронной почты: to51@fas.gov.ru.

Предписание может быть обжаловано в течение трёх месяцев со дня его выдачи в Арбитражный суд Мурманской области.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание

антимонопольного органа.

Председатель комиссии

И.Н.Попова

Члены комиссии:

Д.А. Мареха

О.Е.Яшина