

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/16-44

27 апреля 2016 г.

город Мурманск

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

председатель комиссии Мурманского УФАС:

Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены комиссии Мурманского УФАС:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Гисматуллин Р.Р. – главный специалист-эксперт отдела контроля товарных и финансовых рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

при участии:

<...> - начальника отдела юридического и кадрового обеспечения Комитета имущественных отношений города Мурманска по доверенности от 28.12.2015 г. №15-07-01/40,

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 гр. <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №090316/10638207/02 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001320:85 площадью 3 184 кв.м., расположенного в г.Мурманске в 44 м на северо-восток от дома №28 по улице Бондарной, для строительства среднеэтажных жилых домов (Лот №2), (далее по тексту - Торги),

УСТАНОВИЛА:

Гр. <...> (далее по тексту - Заявитель) о дате и времени рассмотрения дела №07-03пр/16-44 уведомлена должным образом. На заседание Комиссии Мурманского УФАС по рассмотрению дела №07-03пр/16-44 заявителем представлены письменные пояснения своих доводов и заявлено ходатайство о рассмотрении дела без участия заявителя.

Заявитель в поданной жалобе указала, что Комитет имущественных отношений города Мурманска (далее по тексту - Организатор торгов) установил срок аренды земельного участка площадью 3 184 кв.м., расположенного в г.Мурманске в 44 м на северо-восток от дома №28 по улице Бондарной, (Лот №2), под строительство

среднеэтажных жилых домов 1 год и 6 месяцев. Этот срок не учитывает этажность предполагаемого объекта строительства и не соответствует Приказу Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».

Согласно Приказу Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный). Указанный Приказ Минстроя России устанавливает зависимость срока на проектирование и строительство от площади здания (объекта), а не от площади застройки.

Комитет имущественных отношений города Мурманска, устанавливая срок аренды земельного участка в 18 месяцев, фактически ограничил строительство на данном участке одноэтажным зданием.

Параметры строительства, указанные в извещении №090316/10638207/02 по Лоту №2, не соответствуют параметрам строительства, указанным в градостроительном плане земельного участка, утверждённым постановлением Администрации города Мурманска №620 от 30.03.2012 г., в пункте 2.2.1 которого определена площадь объекта капитального строительства 1823 кв.м., указанная больше 1500 кв.м., что соответствует 32 месяцам аренды в соответствии с Приказом Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр.

По мнению Заявителя, Организатор торгов установил необоснованные ограничения путём ограничения срока договора аренды.

Жалоба гр. <...> рассмотрена в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции).

Комиссия Мурманского УФАС установила следующее:

Комитет имущественных отношений города Мурманска во исполнение Постановления администрации города Мурманска от 06.10.2015 г. №2759 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 51:20:0001320:85, расположенного по улице Бондарной, для строительства среднеэтажных жилых домов» и на основании Решения Совета депутатов города Мурманска от 27.03.2015 г. №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» объявил аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства среднеэтажных жилых домов открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене.

Извещение о проведении торгов №090316/10638207/02 размещено 09.03.2016 г. на сайте <http://torgi.gov.ru>.

На Лот №2 выставлен земельный участок с кадастровым номером 51:20:0001320:85 площадью 3 184 кв.м., расположенный в г.Мурманске в 44 м на северо-восток от дома №28 по улице Бондарной.

Разрешённое использование земельного участка: для строительства среднеэтажных жилых домов 2-4 этажей.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- площадь объекта капитального строительства – 0,0649 га; размер максимальный – 39,77 м, минимальный – 23,56 м;
- предельное количество этажей – 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Срок аренды земельного участка – 18 месяцев.

Дата и время окончания приёма заявок: 08.04.2016 г. 16:00.

Определение участников аукциона: 12.04.2016 г. в 15:00.

Подведение итогов аукциона: 14.04.2016 г. 11:00.

Постановлением Администрации города Мурманска №1580 от 26.06.2013 года утверждены проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Бондарной, имени Баумана, Первомайской и проспектом Кольским, в Первомайском административном округе города Мурманска. Указанные проекты размещены на сайте администрации города Мурманска по адресу: http://www.citymurmansk.ru/strukturnye_podr/?itemid=226#descr.

В соответствии с проектом межевания указанной территории на рассматриваемом земельном участке предусмотрено строительство объекта - многоквартирного жилого дома (квартир – 24, площадь застройки = 503 кв.м.).

В соответствии с положениями статьи 46 Градостроительного кодекса РФ, на основании документации по планировке территории, утверждённой главой местной администрации городского округа, уточняются предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства.

Согласно «СП 54 13330.2011 Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

Согласно положениям Приложения «В» «СП 54 13330.2011 Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен».

В площадь этажа не включается:

- площадь проёмов для лифтовых и других шахт (эта площадь учитывается на нижнем этаже);

- площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.

Эксплуатируемая кровля при подсчёте общей площади здания приравнивается к площади террас.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

Таким образом, площадь застройки здания и площадь жилого здания - различные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, утверждёнными Решением Совета депутатов города Мурманска от 01.11.2011 г. № 41-547, среднеэтажные жилые дома - это многоквартирные жилые дома 2-4 этажа.

Исходя из того, что при подсчёте площади жилого здания не включаются перечисленные выше категории помещений и этажей, а также толщина наружных ограждающих конструкций жилого дома, площадь жилого здания, предполагаемого к строительству на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0001320:85 ограничена 1500 кв.м. и количеством этажей 4.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется Главой V.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

Сроки заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированы пунктами 8 и 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса 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.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр (в ред. от 01.09.2015г.) в соответствии с частью 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ установлен срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Так, Приложением к Приказу Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр установлен общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений:

- для объектов площадью до 1 500 кв.м. – 9 месяцев;
- для объектов площадью от 1 500 кв.м. до 5 000 кв.м. – 16 месяцев;
- для объектов площадью от 5 000 кв.м. до 10 000 кв.м. – 19 месяцев;
- для объектов площадью от 10 000 кв.м. до 20 000 кв.м. – 27 месяцев;
- для объектов площадью от 20 000 кв.м. до 30 000 кв.м. – 33 месяца;
- для объектов площадью 30 000 кв.м. и более – 42 месяца;
- для комплекса зданий – 54 месяца.

Комиссией Мурманского УФАС установлено, что Градостроительный план земельного участка, утверждённый постановлением Администрации города Мурманска №620 от 30.03.2012 г., на который ссылается Заявитель в своей жалобе, отменён постановлением Администрации города Мурманска от 18.11.2015 г. №3188 и утверждён новый градостроительный план земельного участка с кадастровым номером №51:20:0001320:85 площадью 3184 кв.м., расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Бондарной.

Согласно представленной Организатором торгов информации максимальная площадь застройки объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0001320:85, выставленного на Лот №2 аукциона, составляет 1 287 кв.м.

В соответствии с Приложением к Приказу Минстроя России от 27.02.2015 г. №137/пр и согласно пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ Организатором торгов с учётом максимальной площади застройки объектов капитального строительства произведён расчёт срока заключения договора аренды для земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001320:85: $9 \text{ месяцев} \times 2 = 18 \text{ месяцев}$.

На основании изложенного можно сделать вывод, что действия Организатора торгов – Комитета имущественных отношений города Мурманска не противоречат требованиям статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 гр. <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №090316/10638207/02 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001320:85 площадью 3 184 кв.м., расположенного в г.Мурманске в 44 м на северо-восток от дома №28 по улице Бондарной, для строительства среднеэтажных жилых домов (Лот №2), необоснованной.

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