

РЕШЕНИЕ

По делу № 165-ОВ-16

«19» октября 2016 г.

г.

Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия УФАС), в составе:

<...>

от ООО «Сервисная Сетевая Компания» - П<...> (по доверенности);

от Комитета по земельным ресурсам и землеустройству г. Барнаула – З<...> (по доверенности), Ш<...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу ООО «Сервисная Сетевая Компания» в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба ООО «Сервисная Сетевая Компания» (далее – Заявитель) (вх. № 1611402 от 06.10.2016 г.) на действия организатора торгов – Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Барнаула (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 090916/0982755/01).

Из содержания жалобы следует, что 09.09.2016 г. Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> в сети «Интернет» было опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В извещении о проведении аукциона по лоту № 1, при описании земельного участника указано следующее:

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка – предпринимательство.

Целевое назначение – для строительства офисного центра (бизнес-центра).

Заявитель полагает, что включение в характеристики объекта закупки такого целевого назначения противоречит нормам Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, установление данного целевого назначения противоречит Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540) (далее – Классификатор).

Пунктом 1.2 Проекта договора установлено, что цель предоставления и разрешенное использование являются существенным условием договора и не подлежат изменению.

Заявитель считает, что включив в договор условие о неизменности цели предоставления земельного участка, Организатором торгов нарушены требования ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

Представитель Заявителя на заседании Комиссии доводы жалобы поддержал.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что 08.07.2016 г. постановлением администрации города Барнаула № 1376 принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ярных, 27, кадастровый номер <...> :63:040118:70, площадью 0,1402 га, для строительства офисного центра (бизнес-центра).

09.09.2016 г. Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> в сети «Интернет» было опубликовано извещение о проведении (извещение № 090916/0982755/01).

Согласно ст. 39.1 1. Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Учитывая отсутствие поступивших от граждан и юридических лиц заявлений, обязанность по осуществлению предусмотренных ч. 3 ст. 39.1.1. Земельного кодекса РФ действия осуществляются уполномоченным органом местного самоуправления.

В соответствии с п.3.13 решения Барнаульской городской Думы от 26.12. 2008 № 33 «Об утверждении Положения о комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула» таким органом является Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Барнаула.

До принятия постановления о проведении аукциона Комитетом в комитете по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула запрашивается соответствующая информация о расположении земельного участка в территориальной зоне, возможном разрешенном использовании земельного участка, об определении возможной площади объектов капитального строительства, о градостроительных ограничениях, а также запрашивает в соответствующих организациях технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Указанные выше характеристики земельного участка необходимы для последующего определения цены земельного участка и срока договора аренды, являющихся существенными условиями аукциона.

Согласно техническому заключению от 01.04.2016 земельный участок располагается в зоне ОД, вид разрешенного использования - офисные центры, бизнес-центры. Согласно Классификатору, вид определен 4.1. - деловое

управление.

Так как, земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет с иным видом разрешенного использования 14.06.2016 г. постановлением администрации города Барнаула № 1172 принято решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка с «под многоквартирный дом» на «офисные центры, бизнес-центры». Сведения внесены в государственный кадастр недвижимости и установлены в соответствии с видом по Классификатору.

Таким образом, определена цель использования земельного участка, подготавливаемого к аукциону, с возможностью строительства на данном земельном участке офисного центра, бизнес-центра.

В нормативных актах Российской Федерации нет определения термина «разрешенное использование земли» или «вид разрешенного использования земельного участка». Несмотря на это, данные понятия, наряду с категориями земель по целевому назначению и территориальными зонами, являются одними из определяющих при установлении правового режима земельного участка.

Исходя из системного анализа Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ именно цель использования земельного участка влияет на процедуру предоставления земельного участка уполномоченным органом государственной власти и органом местного самоуправления (без торгов или через торги), а ограничений и запретов по указанию в конкурсной документации цели использования либо целевого назначения земельного участка в законодательстве РФ не содержится.

Изучив имеющиеся материалы и заслушав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия приходит к следующему выводу.

В соответствии п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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 N 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.

09.09.2016 г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> в сети «Интернет» было опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 090916/0982755/01).

В соответствии ч. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Согласно ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Кодом 4.0 Классификатора предусмотрен вид разрешенного использования «Предпринимательство» - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.

Статья 66 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края (утв. Решением Барнаульской городской Думы от 09.10.2012 № 834) (далее – Правила) содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, так одним из основных видов разрешенного использования является **офисные центры, бизнес-центры.**

В извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Барнаул, ул. Ярных, 27, кадастровый номер <...> :63:040118:70, площадью 0,1402 га, для строительства офисного центра (бизнес-центра) указано:

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка – предпринимательство.

Целевое назначение – для строительства офисного центра (бизнес-центра).

Таким образом, Организатором торгов в извещении о проведении открытого аукциона было указано целевое назначение в целях конкретизации выставляемого

на торги земельного участка, кроме того действующее законодательство не содержит запрета на указание в конкурсной документации целевого назначения земельного участка.

Пунктом 1.2 Проекта договора установлено, что цель предоставления и разрешенное использование являются существенным условием договора и не подлежат изменению.

В соответствии ч. 17 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Согласно ч. 8 ст. 448 Гражданского кодекса РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом.

В настоящее время в действующем законодательстве понятия вида разрешенного использования и цели использования земельного участка тождественны и вытекают из целевого назначения земельного участка.

Таким образом, Организатором торгов правомерно включено требование в проект договора о невозможности изменения цели предоставления и разрешенного использования земельного участка, поскольку они могут повлиять на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Сервисная Сетевая Компания» – **необоснованной**

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

<...>