

## РЕШЕНИЕ

Дело № 43-Т-2015

г. Чебоксары

03 августа 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 29 июля 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 03 августа 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

в присутствии от заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии – «...»

от организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары – «...»

рассмотрев жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии на действия Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875), изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015 в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 20.07.2015 обратилось Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии с жалобой на положения аукционной документации Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875), изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015 для размещения многоквартирного жилого дома (многоэтажная жилая застройка).

Из жалобы следует, что земельный участок с кадастровым номером 21:01:030111:875 выставлен на аукцион без определения предельных параметров разрешенного строительства, что нарушает требования подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В заседании Комиссии представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии поддержал жалобу по изложенным в ней доводам, а также сообщил, что отсутствие в извещении о проведении аукциона информации, обязательной к публикации в соответствии с требованиями земельного законодательства, нарушает права неопределенного круга потенциальных участников аукциона.

Представитель Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары (далее – Комитет) не признал нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, просил признать жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии необоснованной.

*Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.*

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 № 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.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает

обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее – официальный сайт), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

19.05.2015 Комитетом сформировано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875) № 190515/0056734/01 (лот № 3).

Извещение о проведении аукциона 02.03.2015 также размещено на официальном сайте Комитета и опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 19.05.2015 № 49 (5173).

Согласно пункту 25 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О

внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка либо запроса от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками, **обязан определить предельные параметры строительства**, реконструкции на таких земельных участках в случае, если в соответствии с их разрешенным использованием предусматривается строительство зданий, сооружений.

Вместе с тем, подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, 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.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя, в т.ч. **предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений**.

В соответствии с частью 2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](#) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

Из изложенного следует, что перед выставлением земельного участка на торги безусловной обязанностью органа местного самоуправления является определение предельных параметров разрешенного строительства – в т.ч. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Вместе с тем, извещением о проведении аукциона установлено, что предельное количество этажей или предельная высота здания, строения, сооружения м. – **не регламентировано**;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка (решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14 июня 2012 № 625 «О местных нормативах градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа») – 50 %;

- минимальный процент озеленения земельного участка (решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14 июня 2012 № 625 «О местных нормативах градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа») – 25 %;

- максимальная этажность (решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14 июля 2005 № 1683 «О правилах землепользования и застройки Чебоксарского городского округа») – **19**.

Согласно градостроительному плану № RU21304000-267 земельного участка с кадастровым номером 21:01:030111:875, утвержденному постановлением администрации города Чебоксары от 30.04.2015 № 1550, предельное количество этажей или предельная высота здания, строения, сооружения не регламентируются, максимальная этажность составляет – 19.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона Комитетом указана противоречивая информация в отношении максимальной этажности объекта капитального строительства. Такое указание не может являться надлежащим выполнением Комитетом требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о

необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об *аннулировании торгов*.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии обоснованной.

Действия Комитета по организации и проведению рассматриваемого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:030111:875 являлись предметом рассмотрения Комиссии Чувашского УФАС России в рамках дела № 31-Т-2015 по жалобе ООО «Фирма «Старко». В ходе рассмотрения дела № 31-Т-2015 Комиссией установлено, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:01:030111:875 отсутствуют также сведения о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения.

Учитывая, что в силу подпунктов 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса отсутствие сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции являются обстоятельствами, исключающими проведение аукциона по предоставлению земельного участка для строительства, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875), изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015 для размещения многоквартирного жилого дома (многоэтажная жилая застройка).

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии

обоснованной.

2. Выдать организатору торгов Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом администрации города Чебоксары предписание об устранении допущенного нарушения процедуры проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875).

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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

**От 03.08.2015 № 06-04/6983**

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

**Дело № 43-Т-2015**

г. Чебоксары

03 августа 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

на основании решения от 03.08.2015 № 43-Т-2015, вынесенного по результатам

рассмотрения жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии на действия Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875), изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015, и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом администрации города Чебоксары **в срок до 18 августа 2015 года** устранить нарушения, допущенные при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875) путем аннулирования аукциона изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015 по лоту № 3.
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания с приложением соответствующих документов **в срок до 19 августа 2015 года**.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»