

РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-314/2024

29 февраля 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Чайкун И.А., врио заместителя руководителя управления,

члены Комиссии: Горбачева П.И., главный государственный инспектор, Галимов В.Д., специалист-эксперт (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу ИП Богданова О на действия организатора торгов – Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300001:470, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, г. Красноярск, Центральный район, ул. Брянская (извещение № 21000014890000000222, лот №1) (далее – торги),

в присутствии представителя заявителя Попова А.Ю. (доверенность от 10.02.2024), организатора торгов Обединой Е.А. (доверенность от 15.12.2023 № 113),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 08.02.2024 поступила жалоба ИП Богданова О.А. на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении торгов с нарушением законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы.

Рассмотрение жалобы откладывалось с 14:30 16.02.2024 до 14:30 27.02.2024 и с 14:30 27.02.2024 до 17:00 29.02.2024 в связи с необходимостью получения, по ходатайству организатора торгов, от третьего лица - Департамента градостроительства администрации г. Красноярска информации, необходимой для принятия решения по жалобе. Жалоба рассмотрена 29.02.2024 в 17:00 (время местное), в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы, дополнению к жалобе от 27.02.2024:

- в извещении о проведении аукциона определены неверные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (по указанным параметрам строительство невозможно), вследствие чего превышен максимальный процент застройки в границах земельного участка;

- проект планировки и проект межевания территории Северо-Восточной левобережной части г. Красноярска, утвержденный Постановлением администрации г. Красноярска от 01.07.2019 № 410 (далее - Проект), противоречит правилам землепользования и застройки городского округа г. Красноярска Красноярского края, утвержденным решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122 (далее – Правила землепользования);

- извещение о проведении аукциона не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения;

- извещение о проведении аукциона содержит не полный перечень видов разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, согласно которым:

- извещение о проведении аукциона на права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, содержит всю необходимую информацию, предусмотренную пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

- максимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства указаны в извещении о проведении аукциона на основании Проекта планировки и межевания, который является действующим и не оспорен в судебном порядке;

- вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов, установлен в извещении о проведении торгов в соответствии с Проектом планировки и межевания, который изменению, в силу части 17 статьи 39.8 ЗК РФ, не подлежит.

Департаментом градостроительства администрации г. Красноярска представлены следующие пояснения на доводы жалобы, в части параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства,

максимального процента застройки в границах земельного участка, отступа от красной линии.

Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300001:470, площадью 2177,60 кв. м, находится в границах территории, для которой постановлением администрации г. Красноярска от 01.07.2019 № 410 утверждены Проект планировки и проект межевания территории Северо-Восточной левобережной части г. Красноярска, и соответствует образуемому земельному участку с номером межевания 1.1.29 площадью 2177,63 кв. м. Смежный участок с номером межевания 1.1.1 площадью 380,49 кв. м. предназначен для территорий общего пользования.

Для образуемых земельных участков с номерами межевания 1.1.29 и 1.1.1 (представляли собой один земельный участок общей площадью 2563 кв.м. до внесения изменений в проект межевания территории постановлением от 08.04.2020 № 267) Проектом предусмотрена граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства с номером 1.1.1, согласно которому площадь застройки не может превышать 1580,0 кв.м., площадь здания (планируемый к размещению объект коммунально-складского назначения) не может превышать 439,6 кв.м.

Таким образом, при площади участка равной 2563 кв. м. площадь застройки не превышает 60 %.

Постановлением администрации г. Красноярска от 14.01.2021 № 16 в Проект планировки и межевания внесены изменения, в части добавления примечания к таблице с характеристиками объектов капитального строительства. В частности, «характеристики объектов капитального строительства являются максимально допустимыми для каждого объекта, предусмотренного для размещения в данном проекте планировки».

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации граница отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображаются на чертежах проекта межевания территории, из чего следует, что границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства определяются с учетом отступа от красных линий, установленных в составе проекта межевания.

В данном случае указанный параметр относится к параметрам разрешенного строительства, который установлен утвержденным проектом межевания, а не правилами землепользования и застройки.

Приоритет предельных параметров разрешенного строительства, установленных в составе градостроительного регламента по отношению к параметрам, установленным в составе утвержденной документации по планировке территории при подготовке градостроительного плана земельного участка действующим законодательством российской Федерации не регламентируется, из чего следует, что отступ от красной линии, установленный в проекте межевания учитывается при определении границ, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, в том числе, с учетом того, что проектом планировки границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства установлены с учетом отступа от красных линий.

Таким образом, градостроительный план земельного участка № РФ-24-2-08-0-00-2023-1818-0 от 05.12.2023 подготовлен в соответствии с требованиями нормативных документов, с указанием в нем сведений о параметрах разрешенного строительства и границах, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, содержащихся в утвержденной документации по планировке территории, являющейся источником для его подготовки.

Градостроительный план земельного участка является информационным документом, который отражает информацию, содержащуюся в документах, являющихся источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка на дату его выдачи.

В случае внесения изменений в документацию по планировке территории правообладатель земельного участка вправе обратиться за выдачей нового градостроительного плана земельного участка, который будет подготовлен с учетом соответствующих изменений.

Вместе с тем, при подготовке проектной документации объекта капитального строительства должны учитываться все параметры объекта, указанные в градостроительном плане земельного участка, в том числе, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок. Таким образом, предельный процент застройки должен быть соблюден при проектировании объекта капитального строительства.

При рассмотрении заявления застройщика о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства департаментом градостроительства проводится проверка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в том числе, на соответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Таким образом, выдача разрешения на строительство возможна при условии соответствия характеристик объекта капитального строительства предельным параметрам, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа г. Красноярск, и характеристикам объекта, установленным утвержденной документацией по планировке территории.

Также в адрес Красноярского УФАС России 27.02.2024 поступили пояснения Крахмалевой Г.А., согласно которым земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300001:470 не может являться предметом торгов, поскольку на указанном земельном участке, за внебюджетные средства, разбит обустроенный гражданами сквер.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, а также документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями ЗК РФ.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

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

Во исполнение вышеуказанных требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов, на основании сведений, содержащихся в документации на земельный участок, являющийся предметом торгов, в разделе 4 извещения о проведении аукциона указаны, в том числе, сведения о предельно допустимых параметрах разрешенного строительства.

В частности, в разделе 4 извещения о проведении аукциона указано, что границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, определяются градостроительным планом земельного участка от 05.12.2023 № РФ-24-2-08-0-00-2023-1818-0 (указанный градостроительный план земельного участка размещен на сайте «ГИС торги» в составе аукционной документации).

Помимо вышеуказанного в разделе 4 извещения о проведении аукциона содержатся сведения непосредственно о предельных параметрах разрешенного строительства, которые соответствуют параметрам, содержащимся в градостроительном плане земельного участка от 05.12.2023 № РФ-24-2-08-0-00-2023-1818-0.

Также в разделе 4 извещения о проведении аукциона указано, что земельный участок, являющийся предметом торгов, расположен в границах проекта планировки и проекта межевания территории Северо-Восточной левобережной части г. Красноярска, утвержденных Постановлением администрации г. Красноярска от 01.07.2019 № 410. Проектом предусмотрено размещение объекта коммунально-складского назначения, площадь застройки 1 538,00 кв.м., общая площадь здания – 439,6 кв.м.

Согласно разделу 4 извещения о проведении аукциона, характеристики объектов капитального строительства являются максимально допустимыми для каждого объекта, предусмотренного для размещения в данном проекте планировки.

Таким образом, извещение о проведении аукциона содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что свидетельствует о соблюдении организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Доводы заявителя об установлении организатором торгов в извещении о проведении торгов неверных площади застройки (1 538,00 кв.м.), общей площади здания (439,6 кв.м), приводящих к превышению максимального процента застройки

в границах земельного участка, являющегося предметом торгов, отклонены Комиссией на основании следующего.

Указанные доводы, по сути, сводятся к несогласию заявителя с Проектом, разработка и утверждение которого в полномочия организатора торгов, чьи действия подлежат оценке Комиссией антимонопольного органа, не входят.

Кроме того, основания считать вышеуказанные параметры неверными у организатора торгов, при подготовке извещения о проведении аукциона, отсутствовали, также, как и отсутствуют такие основания у Комиссии на момент рассмотрения жалобы, поскольку указанный Проект является действующим, основания для неприменения параметров, определенных в Проекте, отсутствуют.

По вышеуказанным основаниям также подлежит отклонению Комиссией довод заявителя, о том, что Проект противоречит Правилам землепользования.

Оценка доводу заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения Комиссией не дается, поскольку заявитель на заседании Комиссии, состоявшемся 29.02.2024 в 17:00, отозвал указанный довод (отказался от требований в этой части).

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Как указывалось ранее, земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300001:470 образован в соответствии с Проектом, которым предусмотрено размещение объект коммунально-складского назначения.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300001:470 включен в перечень земельных участков, предназначенных для имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в г. Красноярске, утвержденный распоряжением администрации г. Красноярска от 27.02.2009 № 504-недв (далее - перечень земельных участков), с видом разрешенного использования склад (код-6.9).

Комиссией установлено, что вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300001:470 – склад (код 6.9), указанный в пункте 4 извещения о проведении аукциона, установлен организатором торгов в соответствии с Правилами землепользования, Проектом, и с учетом положений Перечня земельных участков.

В Извещении о проведении аукциона отображена информация об ограничениях по использованию земельного участка и обременениях обязательствами, в частности: использовать участок согласно градостроительному регламенту в системе зонирования без права изменения установленного целевого (разрешенного) использования участка, а так же продажи участка по частям, влекущее изменение целевого (разрешенного) использования.

В подпункте 4.4.2 проекта договора аренды земельного участка (приложение к извещению о проведении аукциона) установлено, что арендатор обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Согласно пункту 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение сторонами условий договора, заключенного по результатам торгов, в случаях, когда его заключение в соответствии с законом допускается только путем проведения торгов, возможно в следующих случаях:

1.
 1. по основаниям, установленным законом;
 2. в связи с изменением размера процентов за пользование займом при изменении ключевой ставки Банка России (соразмерно такому изменению), если на торгах заключался договор займа (кредита);
 3. по иным основаниям, если изменение договора не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК 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 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

При указанных выше обстоятельствах указание в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, предусмотренных Правилами землепользования, является нецелесообразным. В связи с этим соответствующий довод заявителя отклонен Комиссией.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП Богданова Олега Анатольевича на действия организатора торгов – Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300001:470, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, г. Красноярск, Центральный район, ул. Брянская (извещение № 21000014890000000222, лот №1) необоснованной.

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

