

РЕШЕНИЕ № 63-Т-2018

г. Чебоксары
2018 года

11 мая

Резолютивная часть решения оглашена 11 мая 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 11 мая 2018 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 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

при присутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

при присутствии на заседании Комиссии организатора торгов – администрации г. Чебоксары Чувашской Республики:

- «...»

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков:

- местоположение: Чувашская Республика, г. Чебоксары, территория ограниченная ул. Энтузиастов, ул. Чернышевского, ул. М. Залка;

- площадь 68 кв.м;

- кадастровый номер <...> :01:010801:6935 (лот № 6) (изв. № 150318/0056734/02), 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 поступила жалоба «...» от 26.04.2018 (вх. Управления от 27.04.2018 № 05-10/2712) на действия организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков:

- местоположение: Чувашская Республика, г. Чебоксары, территория ограниченная ул. Энтузиастов, ул. Чернышевского, ул. М. Залка;

- площадь 68 кв.м;

- кадастровый номер <...> :01:010801:6935 (лот № 6) (изв. № 150318/0056734/02).

В своей жалобе заявитель сообщает следующее. Согласно официально размещенной в СМИ информации (газета «Чебоксарские новости», четверг, от 15 марта 2018 г.), информации, размещенной в сети ИНТЕРНЕТ от 15 марта 2018 г. на официальном сайте Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом сообщает о проведении 18 апреля 2018 года аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков 14 лотов

(http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2649580&gov_id=T49) информационный бюллетень №15 содержит следующую информацию:

Лот № 6 право на заключение договора аренды земельного участка:

Решение о проведении аукциона принято постановлением администрации г. Чебоксары от 01.03.2018 № 349;

- местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, территория ограниченная ул. Энтузиастов, ул. Чернышевского, ул. М. Залка;
- площадь 68 кв. м;
- кадастровый номер <...> :01:010801:6935;
- сведения о правах - государственная собственность не разграничена;
- ограничения прав - охранные зоны: водопровод - 60 кв. м, газопровод - 10 кв. м;
- разрешенное использование - обслуживание жилой застройки - для размещения магазина;
- категория земель - земли населенных пунктов;

- начальный размер годовой арендной платы - 1 535 663 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот шестьдесят три) рубля;
- шаг аукциона - 46 060 (Сорок шесть тысяч шестьдесят) рублей;
- сумма задатка - 1 535 663 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот шестьдесят три) рубля;
- срок аренды земельного участка - 1 год 6 месяцев (18 месяцев).

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- предельное количество этажей - 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
- минимальный процент озеленения земельного участка - 25%;
- максимальная площадь объекта капитального строительства - 40 кв. м.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке - в соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187 земельный участок полностью расположен в иной зоне (15 км от аэропорта).

Однако согласно тем же Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 №187 земельный участок, полностью расположенный в иной зоне (15 км от аэропорта) с кадастровым номером 21:01:010801:6935, указанный в лоте №6. не сможет быть застроен без соблюдения информации о минимальном количестве мест временного хранения легковых автомобилей для учреждений и предприятий обслуживания и иных объектов.

Согласно статье 39 «Параметры минимального количества машино-мест для временного хранения легковых автомобилей для жилищного строительства, учреждений и предприятий обслуживания, относящиеся ко всем территориальным зонам», в таблице №3 (в ред. Решения Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 15.08.2017 №864) торговые предприятия с торговой площадью менее 200 кв. м исходя из расчетных единиц «на 100 кв. м торговой площади» должны быть обеспечены количеством машино-мест на расчетную единицу в количестве «10» штук.

Таким образом, на 40 кв. м торговых площадей в градостроительном плане должно быть указано, либо иным документом учтено, что при размещении информации о лоте №6 должно быть указано, где и каким образом разместить 4 машиноместа на 40 кв. м торговых площадей. При этом согласно п. 2 этой же статьи 39 Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 №187 «требуемые для объектов (предприятий и учреждений) обслуживания 100% расчетного числа мест временного хранения (гостевых стоянок) следует размещать в пределах земельного участка, отведенного под застройку этого объекта. Не допускается использовать для этих целей улично-дорожную сеть (включая проезжую часть, тротуары, полосы озеленения) (п. 2 в ред. Решения Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 15.08.2017 №864).

Более того, согласно п. 3 статьи 39 Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 №187 утверждается, что «площадь территории для хранения индивидуального автотранспорта определяется из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов). При примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

При этом согласно п. 4 статьи 39 Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 №187 «на автостоянках, обслуживающих объекты посещения различного функционального назначения, следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для парковки личных автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам, не далее чем в 50 метрах от входа».

Считает, что отсутствие данной информации о количестве и местах, необходимых для строительства объекта на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010801:6935 нарушает права заявителя и права неопределенного круга лиц- участников аукциона.

Более того, считает, что при заданных параметрах выставленного на торги участка (максимум 60% застройки участка) с учетом наличия охранной зоны водопровода - 60 кв. м. газопровода - 10 кв. м размещение на данном участке объекта недвижимого имущества (40 кв. м) с параметрами, выставленными на аукционе, и с необходимым для строительства количеством парковок вообще технически невозможно.

Поскольку предметом торгов может выступать только земельный объект, прошедший межевание, установление его границ, поставленный на учет с присвоением ему номера в кадастре и прошедший оформление в установленном законодательно порядке, то выставленный на аукцион земельный участок должен быть снят с торгов по той причине, что при размещении вышеуказанной информации об аукционе на право аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:6935 нигде не сказано, что он территориально пересекает границы участка с кадастровым номером 21:01:010801:160 учтено (информация об учете земельных участков на двух листах прилагается).

Восстановление нарушенных прав заявителя, а также прав иных заинтересованных лиц возможно только при отмене решения о проведении аукциона, назначенного в Чебоксарском городском комитете по управлению имуществом администрации города.

На основании вышеизложенного заявитель просит признать жалобу обоснованной, обязать организатора торгов внести изменения в документацию.

Представитель организатора торгов нарушения не признал. Сообщил, что документация соответствует требованиям действующего законодательства.

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

1. 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.

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.

2. 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).

3. 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).

4. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010801:6935, общей площадью 68 кв.м, с видом разрешенного использования - обслуживание жилой застройки - для размещения магазина был объявлен в соответствии с постановлением администрации г. Чебоксары от 01.03.2018 №349.

Как указывалось ранее, согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона также должны содержаться сведения следующего характера:

- об ограничениях прав на земельный участок;
- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства,

в связи с чем Горкомимуществом в извещении о проведение аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Информационный бюллетень № 15 от 15 марта 2018 г.) по лоту № 6 была указана действующая информация: об ограничения прав на данный земельный участок, а также о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно:

- ограничения прав - охранные зоны: водопровод - 60 кв. м. газопровод - 10 кв. м;

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- предельное количество этажей 4;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 60%;

- минимальный процент озеленения земельного участка - 25%;

- максимальная площадь объекта капитального строительства 40 кв. м.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке соответствуют Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187.

5. Земельный участок с кадастровым номером 21:01:010801:6935 поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования «обслуживание жилой застройки».

Постановлением администрации г. Чебоксары от 24.04.2017 № 1010 утверждены проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Энтузиастов, ул. Чернышевского, ул. М. Залка. В соответствии с данными проектом планировки и проектом межевания территории, на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010801:6935 предусмотрено строительство и эксплуатация магазина.

Согласно п. 2 Примечаний к таблице № 4 «Минимальное количество мест временного хранения легковых автомобилей для учреждений и предприятий обслуживания и иных объектов» Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанными АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187,

требуемые для объектов (предприятий и учреждений) обслуживания 100 % расчетного числа мест временного хранения (гостевых стоянок) следует размещать в пределах земельного участка, отведенного под застройку этого объекта.

Вышеуказанным проектом планировки размещение парковочных мест предусмотрено на территории, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 21:01:010801:6935 со стороны улицы Мате Залка.

Требуемые для объектов (предприятий и учреждений) обслуживания 100 % расчетного числа мест временного хранения (гостевых стоянок) следует размещать в пределах земельного участка, отведенного под застройку этого объекта. Не допускается использовать для этих целей улично-дорожную сеть (включая проезжую часть, тротуары, полосы озеленения).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанными АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187, данный земельный участок находится в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-5), где размещение магазинов относится к основным разрешенным видам использования земельных участков.

На основании вышеизложенного и в связи с тем, что требования при подготовке извещения о проведения аукциона по рассматриваемому земельному участку, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, были соблюдены, Комиссия Чувашского УФАС России признает довод заявителя необоснованным.

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 Чувашского УФАС России признает жалобу «...» необоснованной.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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