

Организатор торгов -

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

150000, г. Ярославль,

ул. Комсомольская, д. 4Б

e-mail: ShashlovaEA@city-yar.ru;

Заявитель –

<...>

**Решение по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение порядка проведения торгов**

**№ 06-07/117-18**

26 октября 2018 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 30.10.2018 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Шушкова А.С., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Шаганц А.А., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Савичева К.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Пелевина С.А.,

с участием:

от заявителя <...> – <...> (по доверенности);

от организатора торгов МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» – <...> (по доверенности),

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 14802 от 17.10.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по

аренде земельных участков города Ярославля» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:010911:10), расположенного по адресу: г. Ярославль, Ленинградский проспект, в районе д. 18, (извещение № 130918/26583443/02).

Обжалуемые действия (бездействие) — отсутствие в аукционной документации указания на предельные параметры разрешенного строительства, установленные в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов.

Заявитель жалобы считает, что отсутствие в аукционной документации определения конкретных предельных параметров разрешенного строительства является нарушением, которое влечет невозможность проведения указанных торгов.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов представил документы, запрошенные уведомлением от 22.10.2018 № 11432/06-07. С доводами жалобы не согласился.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее — Закон о защите конкуренции) установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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 № 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.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Далее — Земельный кодекс РФ).

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

14.01.2018 на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) были опубликованы извещение № 130918/26583443/02 и аукционная документация о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:010911:10), расположенного по адресу: г. Ярославль, Ленинградский проспект, в районе д. 18.

15.10.2018 <...> подал заявку на участие в указанном аукционе, согласно протоколу рассмотрения заявок № 87 от 17.10.2018 заявитель был признан участником аукциона.

В Извещении о проведении аукциона содержится раздел «Параметры

разрешенного строительства», в котором указано: «Предельное количество надземных или предельная высота зданий устанавливается с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил землепользования и застройки города Ярославля. Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил землепользования и застройки города Ярославля».

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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).

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ установлено, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В ходе рассмотрения жалобы представитель организатора торгов пояснил, что участник закупки может определить предельное количество этажей или предельную высоту зданий, а также максимальный процент застройки в границах

земельного участка обратившись к указанным в Извещении пунктам 7 и 16 Правил землепользования и застройки города Ярославля (далее — ПЗЗ), утвержденных решением муниципалитета г. Ярославля от 17.09.2009 № 201, а также исходя из указанной в Извещении территориальной зоны, к которой относится земельный участок.

Статья 7 ПЗЗ содержит общие условия осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, согласно которым строительство объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Генеральным планом города Ярославля, установленными Правилами градостроительными регламентами, документацией по планировке территории, на основании результатов инженерных изысканий, с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечением инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения, на застроенных или подлежащих застройке земельных участках. Реконструкция или капитальный ремонт объекта капитального строительства, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, осуществляется правообладателями земельного участка и объекта капитального строительства.

В статье 16 ПЗЗ указывается на обязательность соблюдения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования при выборе видов разрешенного использования земельного участка, а именно: «При реализации правообладателями прав на выбор вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства выполнение всех связанных с выбором вида разрешенного использования работ производится с обязательным соблюдением требований технических регламентов, действующих в соответствии с законодательством о техническом регулировании, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования. Выбор вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства не может быть произведен в нарушение требований технического регламента, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования. Выбор параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе когда предельные значения параметров разрешенного строительства и реконструкции или ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом не установлены, осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-

технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения».

Таким образом, в статьях ПЗЗ, указанных организатором торгов в Извещении, также не содержится конкретных сведений о предельных параметрах разрешенного строительства.

Указание в Извещении на то, что земельный участок расположен в границах общественно-деловой территориальной зоны, также не позволяет определить предельное количество этажей или предельную высоту зданий и максимальный процент застройки в границах земельного участка ввиду следующего.

Пунктом 3 части 2 статьи 41 ПЗЗ предельное количество надземных этажей и предельная высота зданий установлены лишь для некоторых видов разрешенного в границах общественно-деловой территориальной зоны использования земельных участков и объектов капитального строительства, в частности, для многоквартирных домов, общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций.

Вместе с тем, согласно Извещению, разрешенное использование земельного участка, являющегося предметом торгов, - многоэтажные наземные, подземные, полуподземные, встроенные в объекты другого назначения гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта вместимостью не более 300 машиномест. И согласно пункту 3 части 2 статьи 41 ПЗЗ предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений без учета технического верхнего этажа и неэксплуатируемого чердака других видов разрешенного использования устанавливается с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил землепользования и застройки.

Указание на максимальный процент застройки в границах земельного участка содержится в пункте 4 части 2 статьи 41 ПЗЗ, который также предусматривает аналогичную отсылку к статьям 7 и 16 ПЗЗ.

Комиссия считает, что отсылка в Извещении к Правилам землепользования и застройки и возложение на участников торгов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона не может подменять законодательно установленной обязанности организатора торгов публиковать сведения о предельных параметрах разрешенного строительства непосредственно в извещении о проведении торгов.

Таким образом, Комиссия Ярославского УФАС России приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона не указаны установленные для предмета торгов предельные параметры разрешенного строительства.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о

защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> (вх. № 14802 от 17.10.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:010911:10), расположенного по адресу: г. Ярославль, Ленинградский проспект, в районе д. 18, (извещение № 130918/26583443/02) обоснованной.

Признать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Выдать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:010911:10), расположенного по адресу: г. Ярославль, Ленинградский проспект, в районе д. 18, (извещение № 130918/26583443/02).

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

Председатель Комиссии: А.С. Шушкова

Члены Комиссии:

А.А. Шаганц

К.А. Савичева

С.А. Пелевина

Организатор торгов -

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

150000, г. Ярославль,

ул. Комсомольская, д. 4Б

e-mail: ShashlovaEA@city-yar.ru

## **Предписание по результатам рассмотрения жалобы**

### **на нарушение порядка проведения торгов**

**№ 06-07/117-18**

26 октября 2018 года г. Ярославль

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Шушкова А.С., члены Комиссии – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы

Шаганц А.А., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы

Савичева К.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы  
Пелевина С.А.,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и на основании своего решения от 26.10.2018 по жалобе <....> на действия организатора торгов –

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884),

#### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Организатору торгов МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» в срок до 15 ноября 2018 года совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно: аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:010911:10), расположенного по адресу: г. Ярославль, Ленинградский проспект, в районе д. 18, (извещение № 130918/26583443/02).

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Ярославское УФАС России в срок до 19 ноября 2018 года.

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

Председатель Комиссии: А.С. Шушкова

Члены Комиссии:

А.А. Шаганц

К.А. Савичева

С.А. Пелевина