

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы №02-92/18.1-17

г. Якутск

резолютивная часть оглашена «20» июля 2017 г.

изготовлено в полном объеме «25» июля 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», в составе:

<...> – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), председатель Комиссии,

<...> – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия)

<...> – главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия).

При участии:

от заявителя - ИП <...>, представитель по доверенности №2017/07-12 от 12.07.2017г. <...>.,

от ответчика – Департамент имущественных и земельных отношений Окружной администрации г.Якутска, представитель по доверенности №63 от 12.07.2017г. <...>, Окружная администрации г.Якутска, представитель по доверенности №2 от 09.01.2017г. <...>.,

по результатам рассмотрения жалобы ИП <...> на действия Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации г.Якутска при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), г.Якутск, ул.Красильникова 24/1, квартал «14», под обслуживание автотранспорта (1144кв.м.) (Извещение №300517/1020468/02 лот №1 от 30.05.2017г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

03 июля 2017 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба ИП <...> на действия Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации г.Якутска при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), г.Якутск, ул.Красильникова 24/1, квартал «14», под обслуживание автотранспорта (1144кв.м.) (Извещение от 30.05.2017г. на официальном сайте Окружной

администрации г.Якутска www.yakutsk.rf).

По мнению заявителя, заказчиком на официальном сайте размещен градостроительный план земельного участка неутвержденной формы и ненадлежащего правового статуса.

Градостроительный план земельного участка – вид документа по планировке территории. Форма градостроительного плана утверждена Приказом Минстроя России от 25.04.2017г. №741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения». Размещенная на сайте документация под вкладкой /град.план/ не соответствует утвержденной форме Минстроя России.

Предоставление градостроительного плана земельного участка, расположенного на территории городского округа «город Якутск», является муниципальной услугой Окружной администрации г.Якутска; органом, предоставляющим муниципальную услугу, является Администрация г.Якутска в лице Департамента градостроительства. Постановлением Окружной администрации №232п от 04.09.2015г. утвержден Административный регламент предоставления Окружной администрацией г.Якутска муниципальной услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка». Согласно форме Приказа Минстроя России от 25.04.2017г. №741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения», Административному регламенту Окружной Администрации №232п от 04.09.2015г., градостроительный план должен иметь номер <...> подпись начальника Департамента градостроительства и печать Департамента градостроительства Окружной администрации г.Якутска

Размещенная на сайте документация под вкладкой /град.план/ не соответствует утвержденной форме, не имеет номера, не заверена подписью начальника Департамента градостроительства и печатью Департамента градостроительства Окружной администрации г.Якутска, что является основанием считать данный документ неправомерным и содержащим в себе ложную информацию.

Согласно дополнениям к жалобе исх.№5885 от 03.07.2017г., вх.№6469 от 20.07.2017г.), в письме со вх.№140 от 26.06.2017г. Начальнику Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации г.Якутска, вх.№13-02 от 26.06.2017г. Начальнику Управления муниципального заказа Окружной администрации г.Якутска было сообщено, что по время пользования данным земельным участком на праве аренды у <...> на указанном земельном участке были проведены работы по возведению парковочных мест (машино-мест) для организации эксплуатации здания согласно полученному разрешению на строительство №RU 14301000-154-10 (а именно бетонные плиты автомашин 150 шт., замена грунтов в объеме 2000.0 м3), выполненные технические условия для обеспечения водоснабжения и водоотведения основного здания, что является подтверждением наличия на данном земельном участке чужого имущества, как объекта незавершенного строительства.

Согласно п.1 ст.130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимому имуществу относятся машино-места, предназначенные для размещения транспортных средств.

На основании вышеизложенного, заявитель считает, что данный участок не может быть предметом аукциона.

11 июля 2017г., 20 июля 2017г. в Якутское УФАС России поступили возражение Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации г.Якутска, дополнение к возражению Управления муниципальных закупок Окружной администрации г.Якутска.

Требования к содержанию извещения об организации и проведении аукциона содержатся в п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), согласно которому в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), г.Якутск, ул.Красильникова, 24/1, квартал «14», под обслуживание автотранспорта (1144 кв.м.), были указаны сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона;
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;
- 10) о размере ежегодной арендной платы.

К извещению о проведении аукциона были приложены документы с исчерпывающей информацией о предмете аукциона:

- проект договора аренды земельного участка;
- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности №07-036279 от 11.10.2016г.;
- кадастровая выписка о земельном участке от 23.01.2017г. №14/ИСХ/17-16525;
- сведения о технических условиях на подключение к существующим источниками газоснабжения АО «Сахатранснефтегаз» №СТУ-ЮЛ/003-02/17 от 16.02.2017г.;
- информация о технической возможности подключения к электрическим сетям №215/3420 от 07.03.2017г.;
- отчет №13386 об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Исходя из указанной статьи, а также в соответствии с п.21 Положения о подготовке, организации и проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земель, государственная

собственность на которые не разграничена, или на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа «город Якутск», утвержденного Постановлением Окружной администрации г. Якутска от 14.11.2016 №323п, приложение градостроительного плана к извещению о проведении аукциона не является обязательным. В данном случае, указанные заявителем документы были приложены для дополнительной информации о характеристиках земельного участка с кадастровым номером 14:36:107047:12, в связи с наличием частного сервитута, обеспечивающего доступ к смежному земельному участку.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров, изучив и рассмотрев имеющиеся в материалах дела документы и сведения, пришла к следующим выводам.

30.05.2017г. Окружной администрацией г.Якутска на официальном сайте Окружной администрации г.Якутска www.yakutsk.rf и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru опубликовано Извещение (№300517/1020468/02 лот №1) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Красильникова, 24/1, квартал «14», под обслуживание автотранспорта (1144 кв.м.).

Кадастровый номер: 14:36:107047:12.

Вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта.

Площадь: 1 144 Квадратный метр.

Срок аренды: 3 лет 2 месяцев.

Начальная цена: 458 000 руб.

Согласно Протоколу №18-17 открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 30.06.2017г. для участия в аукционе допущены следующие участники: ИП <...>, ИП КФХ <...>, ООО «СТК». Единая комиссия приняла решение признать аукцион состоявшимся; признать участника №1 ООО СТК (ИНН 1435279575) - победителем открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Красильникова, 24/1, квартал «14», под обслуживание автотранспорта (1144 кв.м.) с предложением о цене предмета аукциона 485 892 (четырееста восемьдесят пять тысяч восемьсот девяносто два) рубля 20 копеек.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно [пункту 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), г.Якутск, ул.Красильникова 24/1, квартал «14», под обслуживание автотранспорта, содержит обязательные сведения, предусмотренные пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, а также на сайте Окружной администрации г.Якутска www.yakutsk.rf уполномоченным органом опубликован также Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Перечень сведений, содержащихся в градостроительном плане земельного участка, установлен пунктом 3 статьи 57.3 ГрК РФ. Согласно пункту 9 статьи 57.3 ГрК РФ [форма](#) градостроительного плана земельного участка, [порядок](#) ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Вместе с тем чертеж градостроительного плана не входит в перечень обязательных сведений, подлежащих включению в извещение о проведении торгов в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Опубликование градостроительного плана неутвержденной формы осуществлено Администрацией в целях предоставления претендентам дополнительной информации об ограничениях прав на земельный участок с кадастровым номером 14:36:107047:12 в виде сервитута (проезд к смежным земельным участкам).

При указанных обстоятельствах Якутское УФАС России приходит к выводу, что размещение организатором аукциона чертежа градостроительного плана не нарушает порядок проведения торгов для предоставления прав на земельный участок, предусмотренный статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ, не влечет ущемление прав потенциальных участников аукциона.

Более того, [частью 2 статьи](#) 18.1 Закона о защите конкуренции определен круг заявителей, которые вправе подать жалобы на действия субъектов, указанных в [части 1 указанной статьи](#).

При обжаловании процедуры торгов и порядка заключения договоров к таким лицам относятся лица, которые подали заявки на участие в торгах. Жалоба может быть подана также и иными заинтересованными лицами в случае, если обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, и такие нарушения могут ущемлять или нарушают права и законные интересы заявителя, в частности препятствуют подаче им заявки на участие в торгах.

Между тем в Управлении ФАС по Республике Саха (Якутия) отсутствуют

доказательства нарушения прав и законных интересов заявителя ИП <...>, в связи с размещением организатором торгов чертежа градостроительного плана неутвержденной формы.

Довод заявителя о наличии объекта незавершенного строительства (бетонные плиты автомашин 150 шт.) на земельном участке, являющемся предметом аукциона, также признан необоснованным Комиссией по рассмотрению жалобы №02-92/18.1-17 на основании следующего.

Представителем Администрации на рассмотрении жалобы представлен оригинал Акта осмотра земельного участка от 03.05.2017г., составленный специалистами МКУ «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск», согласно которому в результате проверки и осмотра установлено, что земельный участок находится в удовлетворительном состоянии и пригоден для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности из земель, государственная собственность на которые не разграничена или на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории городского округа «город Якутск». Постройки и сооружения, расположенные на территории земельного участка, отсутствуют. Земельный участок частично используется под проезд к смежному земельному участку.

Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров изучает и рассматривает имеющиеся в материалах дела документы и сведения, на основании чего выносит решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной; о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Между тем в полномочия Комиссии по рассмотрению жалобы в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не входит проверка по существу сведений, содержащихся в документах уполномоченных органов, органов местного самоуправления.

Таким образом, рассмотрев Акт осмотра земельного участка от 03.05.2017г., антимонопольный орган приходит к выводу об отсутствии предусмотренного пунктом 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ основания («на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам») для отмены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Руководствуясь частями 1, 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ИП <...> на действия Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации г.Якутска при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), г.Якутск, ул.Красильникова 24/1, квартал «14», под обслуживание автотранспорта (1144кв.м.) (Извещение №300517/1020468/02 лот

№1 от 30.05.2017г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru) необоснованной.

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