

## РЕШЕНИЕ

Дело № 58-Т-2015

г. Чебоксары

09 октября 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 09 октября 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 – <...>, представителя по доверенности,

от организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары – <...>, представителя по доверенности,

<...>, представителя по доверенности,

рассмотрев жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии на действия администрации города Чебоксары Чувашской Республики и Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики процедуры проведения торгов по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 21:01:010611:213, местоположение: Чувашская Республика, Чебоксары г, Энтузиастов ул, для обслуживания автотранспорта (для строительства автомагазина с открытой гостевой парковкой для временного хранения легковых автомобилей), лот № 3, изв. № [210715/0056734/02 от 21.07.2015](#) 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 28.09.2015 обратилось Управление 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 с кадастровым номером 21:01:010611:213, местоположение: Чувашская Республика, Чебоксары г, Энтузиастов ул, для обслуживания автотранспорта (для строительства автомагазина с открытой гостевой парковкой для временного хранения легковых автомобилей), лот № 3, изв. № [210715/0056734/02 от 21.07.2015](#).

Из жалобы следует, что земельный участок с кадастровым номером 21:01:010611:213 выставлен на аукцион без определения предельных параметров разрешенного строительства, что нарушает требования подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и пункт 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» (далее – Федеральный закон № 171-ФЗ).

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.

Представители Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары (далее – Комитет) не признали нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, просили 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).

21.07.2015 Комитетом сформировано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> извещение № [210715/0056734/02](http://torgi.gov.ru) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010611:213, местоположение: Чувашская Республика, Чебоксары г, Энтузиастов ул, для обслуживания автотранспорта (для строительства автомагазина с открытой гостевой парковкой для временного хранения легковых автомобилей).

Извещение о проведении аукциона 02.03.2015 также размещено на официальном сайте Комитета и опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 21.07.2015 № 75.

Подпунктами 3, 4 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;
- в отношении земельного участка **отсутствуют сведения о технических условиях подключения** (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

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).

Согласно пункту 25 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ 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.

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.

Кроме того, орган местного самоуправления должен получить сведения 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.

Вместе с тем, извещением о проведении аукциона установлено, что предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – **не регламентируется**;

- 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») – 20%;

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

Согласно градостроительному плану № RU21304000-222 земельного участка с кадастровым номером 21:01:010611:213, утвержденному постановлением администрации города Чебоксары от 17.06.2015 № 2042, предельное количество этажей или предельная высота здания, строения, сооружения не регламентируется, максимальная этажность – не регламентировано.

Наряду с изложенным, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Вместе с тем, Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что Комитетом на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> опубликованы технические условия подключения только к сетям водоснабжения и водоотведения.

Отсутствие в составе извещения информации о предельном количестве этажей или предельной высоте зданий, строений, сооружений, и сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения свидетельствует о ненадлежащем выполнении 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.

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 с кадастровым номером 21:01:010611:213, местоположение: Чувашская Республика, Чебоксары г, Энтузиастов ул, для обслуживания автотранспорта (для строительства автомагазина с открытой гостевой парковкой для временного хранения легковых автомобилей), лот № 3, изв. № [210715/0056734/02 от 21.07.2015](#).

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 администрации города Чебоксары Чувашской Республики и Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики предписание об устранении допущенного нарушения процедуры проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010611:213, местоположение: Чувашская Республика, Чебоксары г, Энтузиастов ул, для обслуживания автотранспорта (для строительства автомагазина с открытой гостевой парковкой для временного хранения легковых автомобилей), лот № 3, изв. № [210715/0056734/02 от 21.07.2015](#).

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

**От 09.10.2015 № 06-04/9097**

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

**Дело № 58-Т-2015**

г. Чебоксары

09 октября 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 09.10.2015 № 58-Т-2015, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии на действия администрации города Чебоксары Чувашской Республики и Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером

21:01:010611:213, местоположение: Чувашская Республика, Чебоксары г, Энтузиастов ул, для обслуживания автотранспорта (для строительства автомагазина с открытой гостевой парковкой для временного хранения легковых автомобилей), лот № 3, изв. № [210715/0056734/02 от 21.07.2015](#), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации города Чебоксары Чувашской Республики и Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом администрации города Чебоксары Чувашской Республики **в срок до 22 октября 2015 года** устранить нарушения, допущенные при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010611:213, местоположение: Чувашская Республика, Чебоксары г, Энтузиастов ул, для обслуживания автотранспорта (для строительства автомагазина с открытой гостевой парковкой для временного хранения легковых автомобилей), лот № 3, путем аннулирования аукциона изв. № [210715/0056734/02 от 21.07.2015](#) по лоту № 3.
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания с приложением соответствующих документов **в срок до 23 октября 2015 года**.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>