Решение по жалобе № 042/10/18.1-1672/2019

«04» октября 2019 г. г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб,

в присутствии: представителей управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения;

в отсутствие: заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Интеко», его представителя,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Интеко» и материалы жалобы № 042/10/18.1-1672/2019

УСТАНОВИЛА:

25.09.2019 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Интеко» (далее - ООО «Интеко») на действия организатора торгов - Управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения (далее – УИЖ г. Мариинска) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:27:0101005:1947, общей площадью 4816 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Кемеровская область, Мариинский муниципальный район, г. Мариинск, улица Юбилейная, д. 28 «а», разрешенное использование земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (извещение № 230819/0048762/01, размещено на официальном сайте торгов по адресу: www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в отсутствии информации:

- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к инженерно-техническим сетям электроснабжения;

- о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к инженерно-техническим сетям электроснабжения;

- о сроке действия технических условий на электроснабжение;

- о плате за подключение (технологическое присоединение) к инженерно-техническим сетям электроснабжения на дату опубликования извещения.

Кроме того заявитель считает, что извещение о проведении аукциона содержит противоречивые данные о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что не позволяет определить параметр разрешенной максимальной этажности.

Уведомлением от 30.09.2019 исх. № 11/9956 рассмотрение жалобы было назначено на 04.10.2019 на 10 часов 30 минут.

Представитель УИЖ г. Мариинска, присутствовавший 04.10.2019 на заседании Комиссии Кемеровского УФАС России, пояснил, что в тексте извещения о проведении аукциона содержатся технические условия подключения к водоснабжению, канализации и прикреплены файлы, в которых содержится исчерпывающая информация ресурсоснабжающих организаций об указанных технических условиях. Представитель УИЖ г. Мариинска сообщил, что параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Мариинского городского поселения, утвержденных решением Совета народных депутатов Мариинского городского поселения от 28.01.2010 № 30/2, а также пояснил, что в территориальной зоне ЖЗ2 «среднеэтажная жилая застройка» возможно строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов.

ООО «Интеко», надлежащим образом извещенное о дате, месте, времени рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-1672/2019 не явилось, представителя не направило.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что 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 18.07.2011 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Исходя из изложенного, жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ может быть подана: во всех случаях, непосредственно участниками закупки; в случаях, если такое обращение связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи

заявок на участие в торгах лицами, чьи права и законные интересы затронуты.

05.08.2019 УИЖ г. Мариинска принято решение № 76 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:27:0101005:1947, общей площадью 4816 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Кемеровская область, Мариинский муниципальный район, г. Мариинск, ул. Юбилейная, д. 28 «а», разрешенное использование земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

23.08.2019 на официальном сайте торгов по адресу: www.torgi.gov.ru размещено извещение № 230819/0048762/01 о проведении указанного выше аукциона.

Дата начала приема заявок – 26.08.2019, дата окончания приема заявок – 25.09.2019, дата проведения аукциона – 27.09.2019.

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

Согласно п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

Исходя из изложенного, условием надлежащего уведомления о проведении торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов. ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в случае отсутствия сведений о параметрах разрешенного строительства и технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

1. Относительно довода заявителя об отсутствии в извещении сведений о технических условия подключения к сетям энергоснабжения объекта капитального строительства, 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, Комиссия Кемеровского УФАС России считает необходимым сообщить следующее:

В силу п. 1, 2 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила № 861), данные правила определяют порядок и особенности технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям, а также критерии наличия (отсутствия) технической возможности технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей посредством перераспределения максимальной мощности.

Согласно пп. «а» п. 7 Правил № 861 заявителем является юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка, не входит в круг лиц, на которые распространяют действие Правила № 861.

Пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83), установлено, что сети инженерно-технического обеспечения - это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с п. 10, 11 Правил № 83 технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий; информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Исходя из изложенного, Правила № 861 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям электросетевого хозяйства по запросам органов местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона; Правилами № 83

установлен перечень сведений, которые должны содержаться в технических условиях на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (имущественным объектам, непосредственно используемым в процессе водоснабжения и водоотведения), а именно: о максимальной нагрузке; о сроке подключения объекта капитального строительства; о сроке действия технических условий; о плате за подключение.

Таким образом, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под малоэтажную жилую застройку должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, используемых в процессе водоснабжения и водоотведения. Требования о наличии в извещении технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к инженерно-техническим сетям электроснабжения не предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

С учетом изложенного довод заявителя об отсутствии в извещении технических условий подключения к сетям энергоснабжения не нашел своего подтверждения.

2. Относительно довода заявителя о том, что извещение № 230819/0048762/01 о проведении указанного выше аукциона содержит противоречивые данные о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что не позволяет определить параметр разрешенной максимальной этажности, Комиссия Кемеровского УФАС России считает необходимым сообщить следующее:

Согласно ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с которым видам разрешенного использования соответствуют следующие характеристики (описание):

- среднеэтажная жилая застройка – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный).

Аналогичные сведения содержатся в Приложении № 3 правил землепользования и застройки Мариинского городского поселения, утвержденных решением Совета народных депутатов Мариинского городского поселения от 28.01.2010 № 30/2 (далее – Правила № 30/2).

Статьей 30 ГрК РФ установлено, что правила землепользования и застройки разрабатываются, в том числе в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, планировки территорий муниципальных образований. Правила землепользования и застройки включают в себя порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения: о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления; об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами; о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления; о внесении изменений в правила землепользования и застройки; о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

«СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (далее – Свод правил), также содержит требования о том, что при планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей.

Согласно п. 3.12 Свода правил зона (район) застройки - застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией границы и режим целевого функционального назначения.

В соответствии с п. 5.5 Свода правил при планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также с возможностью развития инфраструктуры и обеспечения противопожарной безопасности. В состав жилых зон включаются, в том числе: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти до восьми этажей, включая мансардный); зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до четырех этажей, включая мансардный).

Исходя из изложенного, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства включают в себя: предельные размеры земельных участков (площадь); минимальные отступы от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельную высоту зданий; максимальный процент застройки в границах земельного участка. Правила землепользования и застройки являются документом, регулирующим вопросы землепользования и застройки территории, в том числе дифференциацию по типам застройки и ее этажности.

Согласно Приложению № 4 Правил № 30/2 вид территориальной зоны Ж32 – это

зона застройки среднеэтажными жилыми домами высотой не выше восьми этажей, которой соответствует основной вид разрешенного использования земельного участка, в том числе под малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

Градостроительным заключением от 12.08.2019 № 04-01/300, выданным отделом архитектуры и градостроительства администрации Мариинского муниципального района, размещенным на официальном сайте торгов по адресу: www.torgi.gov.ru во вкладке «документы», установлено следующее: так как в территориальной зоне ЖЗ-2 основные виды разрешенного использования включают в себя среднеэтажную жилую застройку и малоэтажную многоквартирную жилую застройку, то земельный участок с кадастровым номером 42:27:0101005:1947 целесообразно использовать для многоквартирного жилого дома с установленными предельными параметрами: предельная высота здания до карниза - не более 12 м.; предельная высота зданий до конька крыши – не более 15 м.; предельная протяженность фасада по уличному фронту – 50 м.

Установлено, что в извещении о проведении аукциона содержится следующая информация:

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- земельный участок находится в территориальной зоне ЖЗ 2 зона застройки среднеэтажными жилыми домами высотой от пяти до восьми надземных этажей включительно. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Мариинского городского поселения», утвержденных решением Совета народных депутатов Мариинского городского поселения от 28.01.2010 № 30/2, Правилами благоустройства территории Мариинского городского поселения, утвержденных решением Совета народных депутатов Мариинского городского поселения от 11.10.2017 г. № 33/2;

- минимальный размер земельных участков составляет 0,1 га;

- максимальный размер земельных участков составляет 10 га;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляют 3 м.;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 50 %.

На территории участков ЗРЗ 3-4 устанавливаются следующие предельные параметры:

- предельная высота зданий до карниза - не более 12 м;

- предельная высота зданий до конька крыши - не более 15 м;

- предельная протяженность фасада по уличному фронту 50 м.

Имеются дополнительные требования и необходимые согласования: проектная документация, технические условия подключения. Благоустройство территории

(парковочные места, подъезды, подходы) осуществляются застройщиком в соответствии с Правилами землепользования и застройки, Правилами благоустройства, санитарного содержания и озеленения территории Мариинского городского поселения.

Осуществление строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка и проектной документацией.

Исходя из изложенного, в извещении о проведении аукциона содержится вся необходимая информация о спорном земельном участке, в том числе информация о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельного участка, предельных параметрах разрешенного строительства, в том числе, позволяющие определить параметр разрешенной максимальной этажности. Кроме того, документы, подтверждающие данную информацию, размещены на сайте торгов во вкладке «документы».

Таким образом, довод заявителя о том, что извещение № 230819/0048762/01 содержит противоречивые данные о параметрах разрешенного строительства, не позволяющих сделать вывод о максимальной этажности объекта капитального строительства, не нашел своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Интеко» на действия организатора торгов – Управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:27:0101005:1947, общей площадью 4816 кв.м., расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Кемеровская область, Мариинский муниципальный район, г. Мариинск, улица Юбилейная, д. 28 «а», разрешенное использование земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (извещение № 230819/0048762/01), необоснованной.

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