Дело 029/10/18.1-40/2020

Организатор аукциона, Аукционная комиссия: Администрация муниципального образования «Город Архангельск» 163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5

Заявитель:<...>

05-03/442

РЕШЕНИЕ

23 января 2020 года г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе <...> в присутствии представителей:

от заявителя — не явился,

от организатора аукциона — <...>,

от ООО «Парус-М» - <...>,

от ООО «ЖилСтрой» - <...>,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу <...> на действия Администрации МО «Город Архангельск» при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена по извещению 201219/3306452/01,

УСТАНОВИЛА:

15.01.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба <...> на действия Администрации МО «Город Архангельск» при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена по извещению 201219/3306452/01.

Содержание жалобы:

Заявитель указал, что в нарушение требований п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона указана не соответствующая действительности информация «Ограничения, обременения — отсутствуют», поскольку земельные участки, являющиеся предметом аукциона расположены во 2 зоне санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, определенной распоряжениями министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 14.09.2015 № 995р, № 1003р и от 09.11.2015 № 1250р, 1251р, 1252р, 1253р, 1254р и 1255р, и отображенной на Карте границ с особыми условиями использования

территории муниципального образования «Город Архангельск» по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (https://www.arhcity.ru/?page=1375/1), т.е. в силу статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации ограничены в обороте. Кроме того, п. 3.3.2 Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» установлен ряд мероприятий в отношении охраны источников водоснабжения. По мнению заявителя, отсутствие данной информации вводит в заблуждение участников аукциона в части невозможности в дальнейшем воспользоваться правом на приватизацию земельного участка, а также возникновения дополнительных расходов по организации санитарных мероприятий.

Заявитель также полагает, что организатором в нарушение требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения 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. На основании 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 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, иные показатели. По мнению заявителя указание «среднеэтажная жилая застройка» является недостаточным.

Заявитель просит рассматриваемый аукцион отменить.

Администрация МО «Город Архангельск» с жалобой не согласилась по основаниям, изложенным в возражениях от 21.01.2020 № 03-12/94, указав, что информация о нахождении во втором поясе санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023008:101 и 29:22:023008:100, являющихся предметом аукциона, отражена в градостроительных планах земельных участков № RU29301000-3605, № RU29301000-3604, размещенных на официальном информационном Интернет портале муниципального образования «Город Архангельск» (https://www.arhcity.ru/?page=722/255), а также в экспликациях земельных участков, размещенных на официальном информационном Интернет портале муниципального образования «Город Архангельск» и на официальном сайте Российской Федерации для размещении информации о проведении торгов.

В заседании комиссии 23.01.2020 представители организатора сообщили, что Администрацией МО «Город Архангельск» соблюдены требования к порядку размещения информации о проведении аукциона, установленные земельным кодексом Российской Федерации. Под ограничениями прав на земельный участок

по мнению организатора торгов следует понимать наличие прав третьих лиц в отношении предмета аукциона. В рассматриваемом случае аренда или иные права третьих лиц в отношении рассматриваемых земельных участков отсутствовали, в связи с чем в извещении было указано, что ограничения, обременения отсутствуют. То обстоятельство, что земельные участки, являющиеся предметом аукциона, расположены во 2 зоне санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения в надлежавшей форме доведены до сведения потенциальных участников аукциона. Особые условия использования указанных территорий установлены действующим законодательством и отражены в Правилах землепользования и застройки. Информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства отражена в градостроительных планах земельных участков, которые были доступны для ознакомления неопределенному кругу лиц на официальном информационном Интернет портале муниципального образования «Город Архангельск». В графической форме данная информация представлена также в экспликациях земельных участков, размещенных в том числе на официальном сайте торгов.

Представители лиц, подавших заявки на участие в конкурсе, с жалобой не согласились, указав, что право общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом возникает на основании норм статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Указанные нормы допускают исключение из общего правила, установленного частью 2 статьи 27 ЗК РФ, то есть являются законами, предусматривающими возникновение частной собственности в отношении ограниченных в обороте земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома. Поскольку в рассматриваемом случае земельные участки предоставляются для строительства многоквартирных жилых домов, указание на отсутствие ограничений и обремененный соответствует действительности, не вводит в заблуждение участников аукциона, и не приведет к нарушению прав победителя аукциона. Опубликованная организатором аукциона информация, в том числе экспликации, размещенные сайте торгов, содержат необходимую информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства.

Комиссия рассмотрела дело с учетом следующего.

На основании пункта 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы: 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, в соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Когут В.А. заявку на участие в рассматриваемом аукционе не подавал, соответственно, в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции заявителем может быть обжаловано нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

При этом, права и законные интересы лица, которое не подавало заявку на участие в торгах, могут быть нарушены в случае наличия обстоятельств, препятствующих участию такого лица в торгах. Непубликование в соответствии с требования нормативных правовых актов, регламентирующих порядок организации и проведения торгов, информации о предмете торгов может повлиять на принятие решения об участии в торгах.

С учетом изложенного, жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части доводов о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов.

20.12.2019 на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 201219/3306452/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Организатором аукциона выступила Администрация МО «Город Архангельск».

Аукцион проводился в отношении двух лотов.

Лот № 1: Земельный участок площадью 1,1288 га, кадастровый номер <...> :22:023008:100, адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, г. Архангельск, Соломбальский территориальный округ, ул. Валявкина. Категория земель – земли населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена. Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка. Ограничения, обременения – отсутствуют. Срок аренды – на 66 месяцев с момента подписания договора аренды. Дополнительные условия договора — отсутствуют. Начальный размер годовой арендной платы: 7643000 рублей. Сумма задатка на участие в аукционе: 7643000 рублей (100%). «Шаг аукциона»: 229290 рублей (3%).

Лот № 2. Земельный участок площадью 0,7562 га, кадастровый номер <...> :22:023008:101, адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, г. Архангельск, Соломбальский территориальный округ, ул. Валявкина. Категория земель – земли населенных пунктов, государственная собственность на которые не

разграничена. Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка. Ограничения, обременения – отсутствуют. Срок аренды – на 54 месяца с момента подписания договора аренды. Дополнительные условия договора — отсутствуют. Начальный размер годовой арендной платы: 5120000 рублей. Сумма задатка на участие в аукционе: 5120000 рублей (100%). «Шаг аукциона»: 153 600 рублей (3%).

Дата и время начала приема заявок с прилагаемыми документами: 23.12.2019 09:00.

Дата и время окончания приема заявок с прилагаемыми документами: 16.01.2020 16.00.

Место, дата и время определения участников аукциона: 17.01.2020, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5, каб. 436 в 15 часов 00 минут.

Место, срок проведения аукциона и подведения итогов аукциона, порядок определения победителя аукциона: 20.01.2020, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5, каб. 436 в 15 часов 00 минут.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

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 (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Указанные требования направлены на возможность идентификации предмета аукциона и определение возможности застройки участка. Данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Как указано в извещении, утвержденном распоряжением Администрации МО «Город Архангельск» от 19.12.2019 № 4499р, размещенном на сайте torgi.gov.ru, государственная собственность на земельные участки, являющиеся предметом аукциона, не разграничена, ограничения и обременения отсутствуют.

Сведений о каких-либо зарегистрированных правах на земельные участки, являющиеся предметом аукциона, отсутствуют.

Как следует из представленных Администрацией МО «Город Архангельск» градостроительных планах земельных участков № RU29301000-3605, № RU29301000-3604 земельные участки с кадастровыми номерами 29:22:023008:101 и 29:22:023008:100 расположены в границах зоны второго пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Согласно статье 43 Водного кодекса Российской Федерации зоны санитарной охраны для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В указанных зонах осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны определяются СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Правовой режим второго пояса зоны санитарной охраны допускает проживание людей, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, строительство объектов, не имеющих непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе жилищное строительство. При этом на

владельцев объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения, в пределах второго и третьего поясов зон санитарной охраны возложена обязанность по выполнению санитарных мероприятий, предусмотренных СанПиН, а за нарушение специального режима осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения предусмотрена административная ответственность.

В силу пункта 14 части 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ограничиваются в обороте.

В соответствии с частью 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

На основании пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В силу части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28.05.2010 № 12-П, законодатель установил в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 16 Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями.

Указанные нормы не содержат оговорок относительно их неприменения в отношении ограниченных в обороте земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, допуская исключение из общего правила, установленного частью 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, особые условия использования земельных участков, расположенных в границах соответствующей зоны санитарной охраны источников питьевого и

хозяйственно-бытового водоснабжения установлены нормативными правовыми актами.

По мнению комиссии, в целях информирования потенциальных участников аукциона о характеристиках земельного участка в задачи организатора аукциона не должно входить перечисление требований нормативных правовых актов (положений Земельного кодекса Российской Федерации, санитарных правил и т.п.) при этом, опубликованная организатором аукциона информация должна давать возможность потенциальному участнику аукциона установить факт расположения предлагаемого для передачи в аренду земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории.

Как следует из жалобы и пояснений лиц, подавших заявки на участие в аукционе, расположение земельных участков, являющихся предметом аукциона, во 2 поясе санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, было очевидно как для заявителя, так и для лиц, подавших заявки на участие в аукционе.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, 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.

Извещение о проведении аукциона в силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

На основании 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 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 разделе 2.3 градостроительного плана земельного участка № RU29301000-3604 указаны следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: длина — 178 м, ширина — 63,5 м, площадь — 11288 кв. м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 3 м.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений — 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 40.

Иные показатели:

- проектирование осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическими, экологическими требованиями, требованиями государственной охраны объектов культурного наследия, требованиями пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;

- минимальный процент застройки в границах земельного участка для всех видов разрешенного использования не может быть менее 10 процентов (ч. 6 ст. 33 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- коэффициент плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 29:22:023008:100 — 1,7 (среднеэтажная жилая застройка, в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами) в соответствии с ч. 3 ст. 33 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»;

- минимальные площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с Правилами землепользования и застройки и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, должны располагаться в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:023008:100 (ст. 31 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- минимальная доля озелененной территории земельных участков не должна быть менее 15 процентов площади земельного участка (с ч. 3 ст. 38 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- минимальные отступы от границ земельных участков стен вновь строящихся и реконструируемых зданий, строений, сооружений должны быть определены в

соответствии со ст. 34 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»;

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта должно быть не менее установленного ст. 37 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»;

- предусмотреть размещение площадок общего пользования различного назначения (ст. 39 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности допускается исключительно во встроенно-пристроенных помещениях, в подвальном (цокольном), на первом и втором этажах жилых объектов (ст. 32 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- расстояния между домами внутри квартала (группой домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;

- вместимость гаражей (подземных, полузаглубленных) не должна превышать 300 машин.

В разделе 2.3 градостроительного плана земельного участка № RU29301000-3605 указаны следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: длина — 88 м, ширина — 86 м, площадь — 7562 кв. м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 3 м.

Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений — 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 40.

Иные показатели:

- проектирование осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическими, экологическими требованиями, требованиями государственной охраны объектов культурного наследия, требованиями пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;

- минимальный процент застройки в границах земельного участка для всех видов разрешенного использования не может быть менее 10 процентов (ч. 6 ст. 33 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- коэффициент плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 29:22:023008:101 — 1,7 (среднеэтажная жилая застройка, в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами) в соответствии с ч. 3 ст. 33 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»;

- минимальные площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с Правилами землепользования и застройки и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, должны располагаться в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:023008:101 (ст. 31 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- минимальная доля озелененной территории земельных участков не должна быть менее 15 процентов площади земельного участка (с ч. 3 ст. 38 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- минимальные отступы от границ земельных участков стен вновь строящихся и реконструируемых зданий, строений, сооружений должны быть определены в соответствии со ст. 34 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»;

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта должно быть не менее установленного ст. 37 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»;

- предусмотреть размещение площадок общего пользования различного назначения (ст. 39 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности допускается исключительно во встроенно-пристроенных помещениях, в подвальном (цокольном), на первом и втором этажах жилых объектов (ст. 32 Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск»);

- расстояния между домами внутри квартала (группой домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции;

- вместимость гаражей (подземных, полузаглубленных) не должна превышать 300 машин.

В извещении, утвержденном распоряжением Администрации МО «Город Архангельск» от 19.12.2019 № 4499р, размещенном на сайте torgi.gov.ru, не указаны 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. Ссылка на иной общедоступный документ, содержащий вышеприведенные сведения, с указанием места его размещения, в извещении также не приводится.

Таким образом организаторам аукциона не были соблюдены требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части указания в извещении о проведении аукциона, опубликованном на сайте torgi.gov.ru, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Вместе с тем, данные обстоятельства не привели к невозможности подачи заявок на участие в аукционе.

Как отмечено выше сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства отражена в градостроительных планах земельных участков № RU29301000-3604, № RU29301000-3605.

Реквизиты данных градостроительных планов указаны в извещении.

Данные градостроительные планы были размещены на официальном информационном Интернет портале муниципального образования «Город Архангельск» в разделе «Продажа права аренды муниципального имущества, земельных участков»/Аукцион 20.01.2020 в 15:00 (право аренды земельных участков) ул. Валявкина (https://www.arhcity.ru/?page=722/255), т.е. были доступны для ознакомления неопределенному кругу лиц.

Кроме того, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства частично отражены в экспликация, размещенных в том числе на сайте торгов.

С учетом изложенного, выдача предписания об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов нецелесообразна. Основания для аннулирования аукциона отсутствуют.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.

2. Признать нарушение Администрацией МО «Город Архангельск» требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, по извещению 201219/3306452/01, что выразилось в отсутствии в извещении о

проведении аукциона, опубликованном на сайте torgi.gov.ru, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3. Предписание не выдавать.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.