

РЕШЕНИЕ
по делу № 08/0458-18
по результатам рассмотрения жалобы в порядке,
предусмотренном
статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года
№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

Севастополь

г.

Резолютивная часть решения объявлена 01 июня 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 06 июня 2018 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе:

" "

в присутствии представителей:

" ... "

рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя Клименко С.М (далее – Заявитель) на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Заказчик) при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды, предусматривающее переход пользования в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:02:002017:2025, извещение № 030418/11230911/01 (далее – Закупка, Торги, Аукцион), заслушав пояснения представителей Заказчика, рассмотрев представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении Конкурса, конкурсная документация, протоколы заседаний конкурсной комиссии размещены на официальном сайте Правительства Севастополя <https://sevastopol.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заявитель в своей жалобе полагает, что:

1. В извещении не содержится необходимых сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального

строительства, а именно максимальной площади застройки указанного земельного участка;

2. Извещение о проведении аукциона не содержит сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка, а также Организатором торгов незаконно возложена обязанность на проигравших участников аукциона писать заявления о возврате задатка;
3. В протоколе о результатах аукциона от 10 мая 2018 года не указаны предложения о цене, которые вносили участники аукциона;
4. Вопреки законодательству к Конкурсу на право аренды земельного участка для занятия предпринимательской деятельности допущены граждане, не являющиеся предпринимателями.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен и считает жалобу необоснованной.

В ходе заседания Комиссия Управления, изучив представленные сторонами, материалы и информацию, заслушав возражения Заказчика, установила следующее:

1. По первому доводу.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11. Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона должно содержать информацию 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).

Согласно статьи 38 Градостроительного кодекса РФ предельные параметры разрешенного 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.

Представители Заказчика в заседании Комиссии Управления пояснили, что Постановлением Правительства города Севастополя от 16.03.2015 г. № 171-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте архитектуры и градостроительства города Севастополя» Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя осуществляет государственное управление в области градостроительной деятельности.

Так, в целях исполнения пункта 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса, Организатором аукциона в адрес Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя направлен запрос о предоставлении информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства. Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя, в своём ответе от 14 марта 2018 № 1259/48-04.04-04/18, сообщил, что согласно Генеральному плану города Севастополя, утвержденному решением сессии Севастопольского городского Совета № 4114 от 13.12.2005 г., данный земельный участок, по функциональному назначению расположен в зоне не застроенных территорий, в том числе со сложными условиями рельефа, в зоне общественной застройки общегородского и районного значения, в границах красных линий проектируемой дороги.

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе» и в соответствии с картой (схемой) к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения в виде достопримечательного места «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», запрашиваемый земельный участок относится к зоне с режимом использования Р-4-2, участок Г-18 (территории преимущественно многоэтажной, многоквартирной застройки с объектами инженерной инфраструктуры и объектами обслуживания).

По информации Департамента архитектуры:

Для участков Г1-Г21:

1. Разрешается:

1.1. Проведение археологических полевых работ;

1.2. Ремонт, реконструкция, новое строительство объектов жилого, культурно-бытового,

административно-делового назначения, объектов отдыха, спорта, здравоохранения;

- 1.3. Строительство объектов инженерной инфраструктуры.
- 1.4. Прокладка инженерных коммуникаций, улично-дорожной сети;
- 1.5. Осуществление природоохранных мероприятий;
- 1.6. Реконструкция существующих зданий промышленного назначения, специального значения, не влияющих на сохранность археологических объектов. Реорганизация промышленных территорий с изменением функционального назначения участка в соответствии с градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке;
- 1.7. Работы по благоустройству и озеленению территории.

Регламент:

- высотные параметры зданий и сооружений до 12 м - для участков Г-11, Г-13;
- высотные параметры зданий и сооружений до 15 м - для участков Г-16, Г-17;
- высотные параметры зданий и сооружений до 16 м — для участков Г-1, Г-3, Г-5, Г-6, Г-9, Г-12, Г-14, Г-15, Г-19, Г-20, Г-21;
- высотные параметры зданий и сооружений до 22 м - для участков Г-7, Г-8;
- высотные параметры зданий и сооружений до 28 м - для участков Г-2, Г-4, Г-10, Г-18;
- допускается повышение высотных параметров застройки с учетом формирования городских панорам и силуэта города на основе ландшафтно-визуального анализа - для участков Г-2, Г-4, Г-10, Г-18.

2. Запрещается:

- 2.1. Проведение строительных и земляных работ без проведения археологических наблюдений и раскопок.
- 2.2. Размещение новых объектов промышленного назначения.

Именно изложенные выше сведения и были включены в Извещение о проведении Аукциона Организатором торгов.

В то же время представители Организатора торгов пояснили, что 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 и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений определяется в расчетах при разработке документации по планировке территории.

Комиссией Управления изучением сведений, содержащихся в извещении об Аукционе, установлено, что Организатором аукциона в его содержание включены только сведения о предельном количестве этажей, предельной высоте зданий, строений, сооружений (пункт 3

части 1 статьи 38 ГрК), а иные сведения, указанные в пунктах 1, 2, 4 части 1 статьи 38 ГрК отсутствуют.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что Организатором торгов не в полной мере соблюдены требования пункта 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса в части указания всего перечня предельных параметров разрешенного строительства в содержание извещения о проведении Аукциона.

Довод Заявителя подтвержден.

2. По второму доводу.

Комиссия Управления при изучении Аукционной документации, установила, что пунктом 6 документации о проведении аукциона установлены требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе, согласно которым, в состав заявки включаются следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Так, Комиссия Управления установила, что извещение о проведении аукциона содержит сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

На основании вышеизложенного, требования о предоставлении в составе заявки заявления о возврате обеспечения установлено не было.

Таким образом, Комиссией Управления полагает, что довод Заявителя об обязанности предоставления сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка не обоснован.

Кроме того, Комиссия Управления полагает, что информация о необходимости предоставлении заявления на возврате задатка, установленная в извещении о проведении аукциона, носит рекомендательный характер и не может послужить ограничением для участия в аукционе.

В то же время, несмотря на наличие перечисленных нарушений порядка проведения торгов Комиссия Управления не считает целесообразным отменять результаты Аукциона, так как выявленные нарушения не повлияли на количество участников Аукциона и его результаты.

К такому выводу Комиссия Управления приходит в связи с тем, что изучением протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка № 1 от 04.05.2018 года Комиссией Управления установлено, что допущено к участию в Аукционе 13 участников, а Заявитель, подавший жалобу, участие в Аукционе принимал, сформировал соответствующую заявку для участия в нем, однако только после определения победителя Аукциона подал жалобу на положения документации.

В связи с вышеизложенным Комиссия Управления приходит к выводу о том, что права участников Аукциона, а также Заявителя не нарушены действиями Организатора торгов несоответствующими пункту 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса.

По третьему доводу.

По мнению Заявителя, в Протоколе о результатах аукциона от 10 мая 2018 года не указаны предложения о цене, которые вносили участники аукциона.

Заказчик в заседании Комиссии Управления пояснил, что в соответствии с частью 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Протокол о результатах аукциона должен содержать следующие сведения:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что Протокол подведения итогов аукциона от 10 мая 2018 года составленный организатором аукциона, соответствует требованиям,

установленным части 15 статьи 39.12 Земельного кодекса.

Довод Заявителя не подтвержден.

По четвертому доводу.

Заявитель обращает внимание на незаконный допуск к Аукциону физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями.

Заказчик в заседании Комиссии Управления пояснил, что в соответствии с частью 9 статьи 39.11 Земельного кодекса установлено, что аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.11 Земельного кодекса, который ограничивает участие физических лиц только в аукционах по комплексному освоению земельных участков.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу о том, что требования статьи 39.11. Земельного кодекса Организатором аукциона исполнены полностью.

Довод Заявителя необоснован.

На основании изложенного, исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Клименко С.М на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя при проведении открытого конкурса на право заключения договора аренды, предусматривающее переход пользования в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:02:002017:2025, извещение № 030418/11230911/01, обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов факт нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно требования пункта 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса.
3. Снять ограничения, установленные уведомлением Крымского УФАС России о принятии жалобы к рассмотрению от 17 мая 2018 года № 8/2413с.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 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.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут

быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.

В случае принятия заявления об обжаловании предписания к производству арбитражного суда исполнение предписания антимонопольного органа приостанавливается до дня вступления решения арбитражного суда в законную силу.