

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 106 от 26.08.2020 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей <...>, членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти <...>, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>;

в отсутствии Заявителя, извещенного надлежащим образом,

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга <...> (доверенность от 25.01.2023 г. № 7),

рассмотрев жалобу <...>. (вх. № 987 от 26.01.2023) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 26 января 2023 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель, <...>. (вх. № 987 от 26.01.2023) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных данной статьей.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 742, № 743 от

30.01.2023). Рассмотрение жалобы назначено на 06 февраля 2023 г. в 15 ч. 00 мин. В связи с необходимостью получения дополнительных документов в рассмотрении жалобы объявлен перерыв до 13.02.2023 г. в 15 ч. 00 мин.

Согласно доводам жалобы, Заявитель 12.01.2023 подавал заявку на участие в аукционе № 21000031860000000015 по лоту №23/01, однако, протоколом № 1 от 17 января 2023 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 23/01, он не был допущен к участию в торгах с формулировкой «в соответствии с подпунктом 4 пункта 8 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, к участию в аукционе не допускается».

Заявитель считает действия организатора аукциона по недопуску его к участию в аукционе незаконными, нарушающими его права ввиду того, что соответствующие приказ и решение о включении в реестр недобросовестных участников аукциона сведений он не получал, не был информирован о включении в реестр недобросовестных участников аукциона, считает включение его в реестр недобросовестных участников аукциона неправомерным, необоснованным.

Кроме того, в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка отсутствуют сведения об ограничениях и обременениях земельного участка с кадастровым номером № 56:44:0103001:1633, а именно отсутствует информация о нахождении земельного участка в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов, а именно санитарно-защитная зона для объекта: «Мусоросортировочный завод и полигон ТКО ООО «<...>», а также не учтено то обстоятельство, что на земельном участке имеются автомобильные дороги, которые могут быть использованы любым лицом, ввиду чего, Заявитель считает, что требования, указанные в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона не выполнены.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать в действиях организатора аукциона нарушение ст. ст. 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, ч. 2 ст. 24 Конституции РФ, ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», приостановить проведение аукциона до рассмотрения жалобы по существу, отменить данный аукцион по причине указанных нарушений.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, просил признать жалобу необоснованной ввиду следующего.

На основании пп. 4 п.8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, в соответствии с

протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 17.01.2023 заявитель к участию допущен не был, о чем департаментом было направлено уведомление в его адрес.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка имеются сведения о том, что земельный участок расположен в границах санитарно - защитной зоны производственных, коммунальных и прочих объектов. Отсутствие наименования санитарно-защитной зоны не указывает на отсутствие информации о самом факте существования такой зоны. Более того, в выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 сведения о наименовании санитарно-защитной зоны не указаны.

Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 никем не используется. Согласно выписке из ЕГРН указанный земельный участок принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город Оренбург (собственность 56:44:0103001:1633-56/001/2018-1).

Согласно космоснимкам, в границах земельного участка отсутствуют конструктивные элементы, характерные для автомобильной дороги. Более того, земельный участок в целях размещения автомобильной дороги не формировался, автомобильная дорога как объект транспортной инфраструктуры не проходила кадастровый учет. Таким образом, автомобильная дорога в границах рассматриваемого земельного участка отсутствует. Использование свободного земельного участка смежным землепользователем (ООО «<...>») для проезда не подтверждает факт существования автомобильной дороги.

В материалы дела Организатором торгов представлены Градостроительное заключение о функциональном назначении земельного участка, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Автомобилистов от 19.09.2022 г., Градостроительный план земельного участка № РУ-56-3-01-0-00-2022-0462 от 22.11.2022 г., а также спутниковый снимок земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России установила следующее.

Приказом департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 02.12.2022 № 85-п принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0103001:1633, находящегося в муниципальной собственности, площадью 29645 кв. м., расположенного в территориальной зоне полигонов ТКО, очистных сооружений – «СН.3». Местоположение: Российская федерация,

Оренбургская область, город Оренбург, улица Автомобилистов, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:44:0103001. Разрешенное использование: строительство мусоросортировочного комплекса (код 12.2 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 5 приложения 10 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»). Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

06.12.2022 г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru, 07.12.2022 г. в газете «Вечерний Оренбург» № 93 опубликовано извещение (№ 21000031860000000015) по лоту № 23/01 (на официальном сайте www.torgi.gov.ru лот № 1) о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка.

В соответствии с извещением, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, земельный участок расположен в границах санитарно - защитной зоны производственных, коммунальных и прочих объектов.

Строительство мусоросортировочного комплекса возможно при соблюдении следующих условий:

- соблюдение действующих градостроительных, санитарных и противопожарных норм и правил;
- основные параметры застройки земельного участка: площадь застройки от 5929 кв. м. до 17787 кв. м., этажность – 1-2 этажа.

С полной информацией об аукционе и порядке его проведения можно ознакомиться на официальном сайте муниципального образования «город Оренбург» в сети Интернет в разделе «Муниципальная собственность и имущество/Аренда и продажа земельных участков/Торги по продаже права аренды земельных участков» <http://www.orenburg.ru/>, и на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Согласно протоколу № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 23/01 от 17.01.2023 г., на участие в аукционе поступило 6 заявок: от ООО «<...>», <...>, <...>., ООО «<...>» , <...>. , <...>. Допущено к участию в аукционе 5

заявок: ООО «<...>», <...>., ООО «<...>», <...>., <...>.

Заявка <...>. не допущена к участию в аукционе в соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с протоколом № 1 заседания комиссии по проведению аукциона и результатом аукциона по лоту № 23/01 от 20.01.2023 г., участие в аукционе приняли ООО «<...>», ООО «<...>», победителем определено ООО «<...>» с ежегодным размером арендной платы в сумме 1 621 220,00 рублей.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется Земельным кодексом РФ.

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Порядок ведения реестра недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности утвержден Приказом ФАС России от 14.04.2015 № 247/15 (далее – Порядок).

Согласно п. 2 Порядка, реестр ведется в электронном виде. Сведения, содержащиеся в реестре, должны быть доступны для ознакомления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что решениями Комиссии Оренбургского УФАС России по делам № 06-20-11/2022 (исх. № 9631 от 28.12.2022), № 06-20-12/2022 (исх. № 9722 от 29.12.2022) и приказами от 28.12.2022 № 187, от 30.12.2022 № 192 <...> включен в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, что также подтверждается скриншотами указанного реестра, размещенного на официальном сайте torgi.gov.ru, официальном сайте ФАС России (реестровая запись <...> от 30.12.2022).

Сведений об обжаловании вышеуказанных решений и приказов в установленном порядке, а также об отмене данных решений и приказов в антимонопольный орган не представлено.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Пунктами 1-3 статьи 56 Земельного кодекса РФ установлено, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми

условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) утратил силу. - Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

В соответствии с п. 18 ст. 105 Земельного кодекса РФ, могут быть установлены виды зон с особыми условиями использования территорий, в том числе санитарно-защитная зона.

Согласно выписке из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0103001:739 и 56:44:0103001:1418, ограничений прав и обременений объекта недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 не зарегистрировано.

Вместе с тем, согласно градостроительному заключению, земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 ограничен с севера и востока земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:379, с юга и северо-запада – земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:1311, с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 56:44:0103001:739, с запада – земельными участками с кадастровыми номерами 56:44:0103001:1298, 56:44:0103001:1660.

В градостроительном заключении также указано, что согласно акту обследования земельного участка, проведенного муниципальным земельным контролем департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, от 01.09.2022 № 084/113 на момент осмотра в границах земельного участка осуществляется стоянка грузового автотранспорта, хранение нестационарных контейнеров. Участок частично огражден.

Кроме того, в соответствии с пунктом 6 Градостроительного заключения,

согласно Генеральному плану города Оренбурга земельный участок находится на территории производственных и коммунально-складских объектов, частично в зоне расширения магистрали общегородского значения (регулируемого движения).

Согласно схеме зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны от ООО «<...>» (ул. Автомобилистов, 23, корп. 1), утвержденной решением Роспотребнадзора № 203-РСЗ от 17.03.2022.

Согласно решению заместителя руководителя Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 17.03.2022 г. № 203-РСЗЗ, в границах указанной санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях:

2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

Местоположение санитарно-защитной зоны: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Автомобилистов, дом 23/1 на земельных участках с кадастровыми номерами 56:44:0103001:739 и 56:44:0103001:1418.

Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что вышеуказанная информация, содержащаяся в градостроительном заключении, градостроительном плане не является доступной для участников, что исключает возможность узнать об имеющихся ограничениях прав на земельный участок.

Отсутствие в извещении подробной информации об ограничениях прав на земельный участок, впоследствии может повлиять в том числе на возможность исполнения в полном объеме договора аренды победителем аукциона, в связи с чем, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об обоснованности данного довода жалобы.

Комиссией Оренбургского УФАС России по делу № 056/10/18.1-49/2023

Организатору торгов - департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга выдано предписание об отмене протоколов, составленных в ходе проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и аннулировании аукциона (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01).

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Оренбургского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче Организатору торгов предписания по настоящему делу.

В соответствии с ч. 20 ст. 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>. (вх. № 987 от 26.01.2023) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01) частично обоснованной.
1. Предписание не выдавать.
2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Оренбургского УФАС России (исх. № 743 от 30.01.2023).