

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ**

**Федеральной антимонопольной службы**

**по Оренбургской области**

Адрес места нахождения: г.Оренбург,  
ул.Краснознаменная, 22

Почтовый адрес: 460046, г.Оренбург, ул. 9 Января, 64

тел. (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

e-mail: to56@fas.gov.ru

Генеральному директору  
ООО «Специализированный  
застройщик ЖК Любимый  
квартал»

<...>

ул. Карпова, д. 3/1, оф. 2, г.  
Оренбург, 460052

e-mail: gklk2019@mail.ru

Начальнику департамента  
градостроительства и  
земельных отношений  
администрации г. Оренбурга

<...>

ул. Советская, д. 47, г.  
Оренбург, 460000

e-mail:  
DGZO@admin.orenburg.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Решение принято «23» апреля 2021 г.  
Оренбург

г.

**Решение по делу № 056/10/18.1-412/2021**

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 № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

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

в присутствии представителя заявителя – <...> (доверенность от 08.04.2021 г.),

в присутствии представителей организатора торгов – департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга – <...>, <...> (доверенность №74 от 23.04.2021 г.),

рассмотрев жалобу ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» (вх. № 3972 от 16.04.2021) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021, лот № 1),

#### УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 16 апреля 2021 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» (далее – Заявитель) (вх. № 3972 от 16.04.2021) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021, лот № 1).

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 ч. 6 указанной статьи.

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. № 3531; исх. № 3530 от 19.04.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 23 апреля 2021 г. в 10 часов 00 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В адрес Оренбургского УФАС России поступили ходатайства ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал (вх. № 4097 от 20.04.2021), департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (исх. № 01-24/1887 от 22.04.2021) об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи.

В связи с необходимостью предоставления дополнительной информации, в рассмотрении жалобы объявлен перерыв до «23» апреля 2021 года в 15 ч. 30 мин.

В адрес Заявителя, Организатора торгов направлены уведомления (исх. № 3684, исх. № 3685 от 23.04.2021) о месте и времени следующего рассмотрения жалобы.

Исходя из доводов жалобы, организатором аукциона – департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга 16 марта 2021 года опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков. Предметом аукциона по лоту № 1 являлся земельный участок с кадастровым номером 56:44:0202007:9934, площадью 170494 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Оренбург, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0202007, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1 приложения № 9 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 населенных пунктов.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения процедуры торгов.

1. В нарушение п. 9 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 1 ч. 8 и ч. 9 ст. 39.8 ЗК РФ срок аренды, установленный в извещении и равный 158 месяцам, не соответствует указанным правовым нормам, а также Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.05.2020 № 264/ПР «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» поскольку относится к комплексу зданий. Действующее законодательство применительно к понятию «комплекс зданий» использует норму ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ, в силу которой комплексом зданий является единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически и технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах. Однако, так как из извещения следует, что земельный участок предоставляется в аренду для строительства отдельно стоящих многоквартирных домов, то срок аренды подлежит определению исходя из площади объектов капитального строительства и не может превышать 128 месяцев (2 x 64 месяца).
2. В нарушение п. 4 ч. 21 и п. 3 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении не указана предельная (максимальная) этажность и/или предельная высота зданий.
3. В нарушение п. 4 ч. 21 и п. 3 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении не указан максимальный процент застройки в границах земельного участка.
4. Начальная цена предмета аукциона установлена в нарушение ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ и Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поскольку обоснована отчетом № 218-Н/2020 от 21.12.2020 г., относящимся к иному аукциону, содержащему иные параметры

разрешенного строительства.

5. В нарушение п. 4 ч. 8 и п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ информация о наличии технических условий присоединения объекта капитального строительства к электрическим сетям не соответствует действительности, поскольку письмо филиала ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго» от 10.03.2021 г. № МР6/125/01.33/194, выдано департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга в порядке исключения, а также указывает на необходимость строительства объектов электросетевого хозяйства, не содержит сведений о конкретном земельном участке, свободных мощностях существующих сетей, сроках подключения объектов капитального строительства, определяет максимальную нагрузку (мощность) только для одного объекта капитального строительства, тогда как извещением о проведении аукциона предусмотрено строительство отдельно стоящих многоквартирных домов.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, приостановить процедуру проведения аукциона по извещению № 160321/1276090/01 по лоту № 1, признать организатора нарушившим п. 3 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 9 ч. 21 ЗК РФ, ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 1 ч. 8 и ч. 9 ст. 39.8 ЗК РФ, выдать организатору торгов предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021, лот №1).

Представители департамента градостроительства и земельных отношений в своих пояснениях указали на необоснованность доводов Заявителя и сообщили следующее.

1. Аукционная документация предусматривает строительство многоквартирных домов, при этом, общая площадь объектов в аукционной документации не определена, в связи с тем, что правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденными решением Оренбургского городского совета от 25.12.2012 № 557 для территориальной зоны Ж.3, в которой расположен земельный участок, предельные параметры разрешенного строительства (в части минимальных отступов от границ земельных участков, предельный максимальный размер земельных участков) не установлены. Так как наибольшую площадь планируемого к

строительству здания возможно определить после подготовки проектной документации на строительство конкретного объекта (поскольку аукционная документация не устанавливает максимальную площадь объектов), при расчете срока аренды учитывается срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства комплекса зданий, а не конкретного объекта.

2. Поскольку правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденными решением Оренбургского городского совета от 25.12.2012 № 557 для территориальной зоны Ж.3, в которой расположен земельный участок предельные параметры разрешенного строительства не установлены, данные параметры не отображаются в извещении, поскольку определяются в дальнейшем при разработке проектной документации непосредственно перед началом строительства. При этом, организатором аукциона указано, что предельные параметры в части высотности зданий не установлены, что по сути является исчерпывающими сведениями о максимальной высотности объектов.
3. Согласно отчету об оценке № 218-Н/2020 от 21.12.2020 г., при определении цены аренды земельного участка экспертом использовался сравнительный подход (стр. 33 отчета). При сравнительном анализе эксперт опирался на цены предложения объектов, сходных с оцениваемыми. Таким образом, при определении цены, эксперт не рассматривал возможность строительства объектов капитального строительства конкретных объектов с определенными параметрами, а также возможную сумму прибыли в случае оптимальной застройки земельного участка (что используется при использовании доходного подхода определения цены). Следовательно, цена предмета аукциона определена без привязки к конкретным параметрам строительства. Рыночная стоимость арендной платы в год за земельный участок, определенная для заключения договора аренды является действительной и не подлежащей переоценке поскольку параметры, использованные при определении цены (вид разрешенного использования земельного участка, площадь) не изменились.
4. Организатором торгов исполнена обязанность по предоставлению сведений о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Доводы заявителя фактически

оспаривают содержание ответа ПАО «Россети Волга» - «Оренбургэнерго», а не действия организатора торгов. Между тем, действующим законодательством не предусмотрено, что орган местного самоуправления вправе вносить дополнения и изменения в предоставленные на основании запроса сведения о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, полученные от ресурсоснабжающей организации. В силу положений п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, с учетом Правил № 83 в извещении должны содержаться сведения о технических условиях подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям, непосредственно используемым в процессе водоснабжения и водоотведения. В отношении остальных сетей указание сведений не является обязательным, но поскольку такие сведения дают более полные сведения о предмете аукциона, организатором торгов также были запрошены сведения о сетях газо-, электро-, теплоснабжения. Данные сведения носят дополнительный характер, а, следовательно, доводы заявителя о их несоответствии требованиям земельного законодательства считаем необоснованными.

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга в газете «Вечерний Оренбург», на официальном сайте муниципального образования «город Оренбург» в сети Интернет в разделах «Новости» и «Муниципальная собственность и имущество/Аренда и продажа земельных участков/Торги по продаже права аренды земельных участков» [www.orenburg.ru](http://www.orenburg.ru), на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021 г. о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 1.

Основанием для проведения аукциона явились распоряжение департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 15.12.2020 № 2663-р «Об утверждении схемы расположения для образования земельного участка путем перераспределения земель по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, улица Гаранькина» и приказ департамента градостроительства и земельных отношений

администрации города Оренбурга от 15.03.2021 г. № 20-п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

В соответствии с п. 1 приказа от 15.03.2021 г. № 20-п, департаментом градостроительства и земельных отношений назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 56:44:0202007:9934, площадью 170494 кв. м. Местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Гаранькина, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:44:0202007. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1 приложения № 9 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 населенных пунктов.

На земельном участке проходят инженерные коммуникации: канализация, ЛЭП, водопровод. Охранная зона инженерных сооружений составляет 7876 кв. м.

На часть данного земельного участка установлен публичный сервитут в целях размещения сооружения площадью 3191 кв. м.

Строительство многоквартирных жилых домов возможно при соблюдении следующих условий:

- соблюдение действующих градостроительных, санитарных и противопожарных норм и правил;
- согласование с балансодержателями инженерных сетей;
- основные параметры строительства: этажность застройки – 9 этажей и выше;
- максимальный процент застройки земельного участка – не установлен;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях



определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не установлены;

– предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не установлены;

– максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь не установлены;

– коэффициент застройки квартала для многоэтажной застройки – 0,4;

– коэффициент плотности застройки квартала для многоэтажной застройки – 1,2.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка составляет 69 086 000,00 руб. Шаг аукциона – 2 072 580,00 руб. Сумма задатка – 69 086 000,00 руб.

Срок аренды – 158 месяцев.

Согласно п. 3 приказа от 15.03.2021 г. № 20-п, аукцион считается открытым по составу участников и форме подачи предложений о цене предмета аукциона. Место проведения аукциона: г. Оренбург, ул. Советская, 47, 2 этаж, каб. 27. Дата и время проведения аукциона: 23.04.2021 г. в 14.30 местного времени. Время приема заявок: с 18.03.2021 года по 19.04.2021 года.

В соответствии с приказом департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 21.04.2021 г. № 31-п, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0202007:9934 (лот №1), назначенный на 23.04.2021 г. в 14.30 местного времени приостановлен.

Жалоба ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал». в Оренбургское УФАС России была подана 16 апреля 2021 года (вх. № 3972).

В соответствии с ч. 4 ст. 18.1 Федерального закона № 135 – ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не

позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В части 1 довода Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п. 9 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Пункт 9 ст. 39.8 ЗК устанавливает, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определен в Приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 г. № 264/ПР «Об установлении

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений».

В извещении о проведении аукциона установлено, что срок аренды равен 158 месяцам.

Следовательно, Организатор аукциона при определении вышеуказанного срока использовал п. 7 Приложения к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 мая 2020 г. № 264/пр, который устанавливает общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства комплекса зданий равный 79 месяцам.

Согласно ст. 133.1 Гражданского кодекса РФ, недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Исходя из системного толкования законодательства РФ, понятие «комплекс зданий» подразумевает совокупность нескольких зданий в рамках одной организационной структуры, размещенных на ограниченной территории. В целом, комплекс – система, совокупность чего-либо, имеющего общее предназначение, и отвечающего какой-либо определённой общей цели.

В извещении о проведении аукциона указано, что на земельном участке возможно строительство многоквартирных жилых домов, разрешенное использование рассматриваемого земельного участка – многоэтажная жилая застройка. При этом строительство единого недвижимого комплекса, как неразрывно связанных физически или технологически объектов не предусматривается. Документов, подтверждающих обратное в материалы дела не представлено.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя о наличии нарушений при определении срока аренды земельного участка является

необоснованным.

В части 2 и 3 доводов Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 4. ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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).

В соответствии с ч. 1 ст. 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;
- 5) утратил силу. – Федеральный закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ.

Анализ положений вышеуказанной статьи позволяет сделать вывод о том, что установлена обязанность указания максимальных и (или) минимальных параметров разрешенного строительства. Требований об обязательном указании и максимальных и минимальных параметров разрешенного строительства не установлено.

В извещении о проведении аукциона установлено, что строительство многоквартирных жилых домов возможно при соблюдении в том

числе основных параметров строительства: этажность застройки – 9 этажей и выше.

Таким образом, предельное (минимальное) количество этажей в извещении о проведении указанного аукциона установлено.

На основании изложенного Комиссия Оренбургского УФАС России не усматривает ограничения конкуренции, нарушения интересов участников аукциона. Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Согласно ч. 1.1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ, в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В соответствии с Решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 № 557 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» и для зоны Ж.З - среднеэтажной (5 - 8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными определено следующее. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома в проектируемой застройке не установлена, предельный максимальный размер земельного участка для данной территориальной зоны не установлен;
- расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с техническими регламентами и

нормами противопожарной безопасности и инсоляции;

- вместимость гаража индивидуального автотранспорта внутри территориальной зоны не должна превышать 500 машино-мест на 1 сооружение;
- полезная площадь встроенно-пристроенных общественно-торговых учреждений - не регламентируется;
- максимальный процент застройки земельного участка - не установлен;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - не установлены;
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не установлены;
- максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не установлены.

Коэффициент застройки квартала:

- 1) для среднеэтажной застройки - 0,4;
- 2) для многоэтажной застройки - 0,4.

Коэффициент плотности застройки квартала:

- 1) для среднеэтажной застройки - 1,2;
- 2) для многоэтажной застройки - 1,2

Основные виды разрешенного использования:

- Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома);

- Код 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома).

Следовательно, доводы Заявителя о неуказании в извещении предельной этажности и/или высоты зданий и максимального процента застройки в границах земельного участка являются необоснованными.

В части 4 довода Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Согласно ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Извещением о проведении аукциона начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлена в размере 69 086 000,00 руб.

Проанализировав пояснения и документы, представленные департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, Комиссия установила, что определение вышеуказанной начальной цены предмета аукциона происходило в соответствии с Отчетом об оценке № 218-Н/2020 от 21.12.2020 г.

В соответствии с данным Отчетом определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с применением в рамках сравнительного подхода – метода сравнения продаж. При

сравнительном анализе оценщик опирался на цены предложения объектов, сходных с оцениваемым. При этом, были использованы следующие характеристики выбранных аналогов: местоположение; площадь, кв. м.; имущественные права; категория земель; целевое назначение (разрешенного использования); возможность подключения к коммуникациям; дата предложения; стоимость 1 кв. м., руб.

Таким образом, выводы, изложенные в Отчете об оценке № 218-Н/2020 от 21.12.2020 г., строились на критериях, которые не изменились с момента оценки.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя об установлении начальной цены предмета аукциона в нарушение ч. 14 ст. 39.11 ЗК РФ является необоснованным.

В части 5 довода Заявителя Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе, 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.

Кроме того, в п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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 (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В соответствии с п. 7 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ



технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правообладателей земельных участков, лиц, обеспечивающих подготовку проектной документации в соответствии с частями 1.1 и 1.2 указанной статьи, или лиц, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

В извещении о проведении аукциона указано, что техническая возможность подключения объекта к сетям водоснабжения и водоотведения, газораспределения, теплоснабжения, электроснабжения имеется. Кроме того, в составе аукционной документации на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещены ответы соответствующих ресурсоснабжающих организаций на запросы Организатора торгов о предоставлении вышеуказанных технических условий, в том числе письмо филиала ПАО «Россети Волга» – «Оренбургэнерго» от 10.03.2021 г. № МР6/125/01.33/194.

Кроме того, согласно «Обзору вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер», утвержденному Минэкономразвития России и опубликованному на официальном сайте <http://economy.gov.ru> 24.12.2018 г., ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

Таким образом, указанные письма являются информацией о технических условиях. Следовательно, Организатором торгов

исполнены требования п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Исходя из вышеизложенного, довод Заявителя о несоответствии информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения действительности и об отсутствии таких сведения является необоснованным.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

В соответствии с представленными документами и пояснениями представителей Организатора торгов, для участия в указанном аукционе по лоту № 1 поступило 4 заявки: от ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал», ООО «Специализированный застройщик «Лист», ООО «Специализированный застройщик «ЖилСтройИнвест», ООО «Специализированный застройщик Южуралсервис».

Исходя из представленных документов и пояснений представителей департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» подал заявку для участия в указанном аукционе по лоту № 1.

Приложением № 2 к приказу департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 15.03.2021 г. № 20-п установлен образец заявки на участие в аукционе, согласно которому ознакомившись с приглашением к участию в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, а также изучив предмет аукциона претендент согласен участвовать в аукционе. Кроме того, подавая настоящую заявку, претендент осведомлен о том, что он вправе отозвать ее до дня окончания срока приема заявок, уведомив при этом в письменной форме департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

Жалоба ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» подана 16.04.2021 г., то есть в период приема заявок.

Исходя из пояснений представителей департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, уведомление Оренбургского УФАС России о поступлении жалобы и необходимости приостановить процедуру аукциона поступило в департамент 20.04.2021 г. При этом, согласно извещению, рассмотрение заявок на участие в аукционе и принятие решения о признании претендентов участниками аукциона осуществляется по месту проведения аукциона 20.04.2021 г. в 16.00 по местному времени.

Таким образом, в соответствии с приказом департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 21.04.2021 г. № 31-п рассматриваемый аукцион по лоту № 1 приостановлен в стадии рассмотрения заявок.

Следовательно, для подачи заявки у участников, в том числе у Заявителя, не возникло препятствий. В материалы дела доказательств невозможности формирования и подачи заявки Заявителем не представлено. В соответствии с пояснениями представителей Организатора торгов, за разъяснениями никто из участников не обращался.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «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, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал» на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 160321/1276090/01 от 16.03.2021 г., лот № 1) необоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Снять ограничение на заключение договоров по результатам торгов (ч. 19 ст. 18.1 Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>