

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 <...>., членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти <...>., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>.;

в присутствии посредством видеоконференцсвязи:

представителя ООО «<...>» - <...>. (доверенность № 26 от 26.01.2023 г.),

представителя Организатора торгов – департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга <...>. (доверенность от 31.01.2023 г. № 9),

рассмотрев жалобу ООО «<...>» (вх. № 1091 от 30.01.2023) 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 30 января 2023 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «<...>» (далее – Заявитель, ООО «<...>») (вх. № 1091 от 30.01.2023) 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. № 920, № 921 от 02.02.2023). Рассмотрение жалобы назначено на 07 февраля 2023 г. в 10 часов 30 минут.

На рассмотрении жалобы 07 февраля 2023 г. посредством видеоконференцсвязи присутствовали представитель ООО «<...>» - <...> (доверенность № 26 от 26.01.2023 г.), представитель Организатора торгов – департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга <...>. (доверенность от 31.01.2023 г. № 9).

Согласно доводам жалобы, 06.12.2022 г. на сайте torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 21000031860000000015 по лоту № 23/01 (на официальном сайте Российской Федерации лот 1) 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.З». 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.

По мнению Заявителя, в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка отсутствует информация о нахождении земельного участка в санитарно-защитной зоне для объекта: «Мусоросортировочный завод и полигон ТКО ООО «<...>», установленной решением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека № 203-РС33 от 17.03.2022 г.

Кроме того, транспорт ООО «<...>» движется по автомобильной дороге, проходящей через земельный участок с кадастровым номером 56:44:0103001:1633, однако в извещении данный факт также не указан.

В извещении указаны основные параметры застройки земельного участка: площадь застройки от 5929 кв. м, до 17787 кв. м., этажность - 1-2 этажа.

Заявитель считает, что данные параметры застройки земельного участка ограничивают состав участников аукциона, так как возможность такого масштабного строительства имеется у сравнительно небольшого количества участников. Кроме того, не указан документ (нормативный акт) на основании которого установлены данные требования.

Ввиду чего, Заявитель считает, что Организатором торгов нарушены требования, указанные в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, приостановить проведение аукциона до рассмотрения жалобы по существу, отменить данный аукцион в виду выявленных нарушений.

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

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.

Минимальное и максимальное значение коэффициента застройки определено равным от 20 до 60 % от площади земельного участка в соответствии с нормами технического регулирования, то есть департаментом указано усредненное значение допустимых параметров разрешенного строительства, установленных в иных территориальных зонах правил землепользования и застройки, что само по себе не противоречит законодательству Российской Федерации, Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Оренбург, утвержденным приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од.

В градостроительном заключении о функциональном назначении земельного участка от 19.09.2022, подготовленном департаментом, указано, что согласно схеме зон с особыми условиями использования территории земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны от ООО «<...>», утвержденной решением Роспотребнадзора от 17.03.2022 № 203 РСЗ. 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).

Данный земельный участок находится полностью в санитарно-защитной зоне. Ограничения использования земельного участка в связи с наличием санитарно-защитной зоны указаны в пункте 5 градостроительного плана земельного участка № РУ-56-3-01-0-00-2022-0462.

В целях участия в аукционе было подано 6 заявок. При этом никто из заявителей не обращался в департамент за дополнительными разъяснениями, что также указывает на тот факт, что указанная в извещении информация является достаточной для принятия решения о возможности участия в аукционе.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона 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 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» (далее – Закон о закупках), 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 ходе рассмотрения жалобы установлено, что 06.02.2023 Комиссией Оренбургского УФАС России принято решение № 056/10/18.1-49/2023 по жалобе <...>. относительно обжалуемых действий (бездействия) организатора торгов, согласно которому доводы об отсутствии в извещении о проведении аукциона (№ 21000031860000000015, лот №23/01) сведений о наличии на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0103001:1633 санитарно-защитной зоны для объекта:

«Мусоросортировочный завод и полигон ТКО ООО «<...>», установленной решением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека № 203-РС33 от 17.03.2022 г., а также автомобильной дороги, используемой ООО «<...>» и необоснованном определении предельных параметров разрешенного строительства указанного земельного участка, признаны обоснованными.

Организатору торгов - департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга выдано предписание об отмене протоколов № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 23/01 от 17.01.2023 г., № 1 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 23/01 от 20.01.2023 г., аннулированию аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000031860000000015, лот №23/01).

Согласно ч. 21 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 9 настоящей статьи, в частности, в случае если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов.

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. Прекратить рассмотрение жалобы ООО «<...>» (вх. № 1091 от 30.01.2023) 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).