

_____ № _____

Организатору торгов:

Комитету по управлению имуществом
города Череповца
162608, Вологодская область,
г. Череповец, проспект Строителей, 4а
pr_kui@cherepovetscity.ru

Комиссии по подготовке и проведению
открытых торгов Комитета по
управлению имуществом

города Череповца: Дмитриеву В.С.,
Борисовой Т.С., Власовой А.С., Сараевой А.И.,
Соколович Т.А., Шашичевой О.В.

162608, Вологодская область,
г. Череповец, проспект Строителей, 4а
pr_kui@cherepovetscity.ru

Заявителю:

Заргаряну Гарлему Григорьевичу

**Представителю по доверенности
Заргаряна Г.Г.:**

Базловой Людмиле Аркадьевне

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-676/2019

25 декабря 2019 г.
Вологда

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по

Вологодской области (далее – Комиссия) в составе:

Ростиславова А.А. – председатель Комиссии, заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области,

Сучков О.Н. – член Комиссии, начальник отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области,

Козлов Д.С. – член Комиссии, старший государственный инспектор Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области,

в присутствии представителя Комитета по управлению имуществом города Череповца (далее – Организатор торгов) – Сараевой А.И. (по доверенности от 12.12.2019г. № 08-01-35-8/157), в отсутствие Заргаряна Г.Г. (далее – Заявитель) и его представителя – Базловой Л.А. (направлено ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителей Заявителя),

рассмотрев жалобу Заявителя на положения документации Организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков и прав на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, извещение № 211119/0977105/01 (далее – аукцион, торги), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

06.12.2019г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) поступила жалоба от Заявителя на положения документации Организатора торгов при проведении аукциона.

Жалоба подана в антимонопольный орган в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Информация о проведении аукциона размещена на сайте – torgi.gov.ru.

Информация о жалобе опубликована на сайте Управления – vologda.fas.gov.ru.

Дата размещения информации о проведении аукциона: 21.11.2019г.

Аукцион состоит из 10 лотов.

Рассмотрение жалобы по существу состоялось 13.12.2019г. В связи с

необходимостью предоставления дополнительных документов и информации рассмотрение жалобы было отложено на 18.12.2019г. В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок рассмотрения жалобы продлен по 25.12.2019г.

17.12.2019г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области посредством электронной почты из Прокуратуры города Череповца поступило обращение Базловой Л.А. (представитель Заявителя по доверенности от 06.11.2019 г., б/н), содержащее доводы, идентичные доводам жалобы. Данное обращение приобщено к материалам жалобы.

18.12.2019г. в связи с заявленным ходатайством Заявителя, а также необходимостью запроса дополнительных документов и информации у Организатора торгов Комиссия приняла решение объявить перерыв в рассмотрении жалобы до 23.12.2019г.

23.12.2019г. в связи с непредставлением Заявителем запрошенной информации, а также в связи с необходимостью получения дополнительных письменных пояснений Организатора торгов, Комиссия объявила перерыв в рассмотрении жалобы до 25.12.2019г.

Комиссия рассмотрела жалобу по существу 25.12.2019г.

Заявитель считает, что положения документации торгов, утвержденной Организатором торгов, нарушают его законные права и интересы.

В жалобе Заявитель в обоснование своей позиции изложил следующие доводы.

1. Заявитель указал, что по лотам № 7-10 аукциона Организатором торгов установлено: «Земельный участок предоставляется для целей, не связанных со строительством – для благоустройства территории», в то время как по лотам № 7, 8 на данных земельных участках в соответствии с проектом планировки территории 10 микрорайона в городе Череповце, утвержденным постановлением мэрии города Череповца от 26.08.2015 № 4621, предусмотрено строительство многоквартирных домов.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты Вологодской области вид разрешенного использования земельного участка, входящего в состав лота № 7, – для объектов общественно-делового значения, коммунальное обслуживание, спорт; вид разрешенного использования земельного участка, входящего в состав лота № 8 – для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, коммунальное обслуживание, спорт.

Заявитель указал, что в данном случае собственники земельных участков, смежных с земельными участками, входящих в состав лотов № 7, 8, имеют преимущества для строительства, что исключает заинтересованность

участия в аукционе неограниченного круга лиц.

В дополнениях к жалобе Заявитель указал, что ограничение условий использования земельных участков, не связанных с целью строительства, создано искусственно, для ограничения круга лиц, желающих приобрести данные земельные участки для освоения в соответствии с зоной застройки Ж-2 (многоквартирные, многоэтажные жилые дома).

По мнению Заявителя, для целей благоустройства приобретение данных земельных участков не имеет ни инвестиционной, ни экономической целесообразности, при этом цена земельных участков снижена в соответствии с его видом использования.

Организатор торгов не согласился с доводами Заявителя, пояснив, что решение о выставлении на торги земельных участков для целей, не связанных со строительством, обусловлено ограничениями, установленными Правилами землепользования и застройки города Череповца, утвержденными решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 № 132 (далее – Правила землепользования и застройки).

Организатор торгов пояснил, что Заявителем неверно указана зона застройки Ж-2 для многоэтажных жилых домов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки это зона Ж-4.

В соответствии с пунктом 6 таблицы «Предельные (минимальные (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» по зоне Ж-4 Правил землепользования и застройки строительство многоэтажного жилого дома допустимо на земельном участке, площадь которого более 0,1 гектара. Земельные участки, входящие в состав лотов № 7, 8 не соответствуют данному требованию: площадь земельного участка, входящего в лот № 7, составляет 0,097 га, площадь земельного участка, входящего в состав лота № 8 – 0,0983 га.

Кроме того, в соответствии с информацией Управления архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца (письмо от 20.12.2019г. № 2019/08-01-22/2360): «На сегодняшний день в соответствии с установленными Правилами землепользования и застройки видами разрешенного использования, минимальными размерами земельных участков на указанных земельных участках размещение объектов жилищного строительства не представляется возможным. Строительство иных объектов проектом планировки не предусмотрено».

По всем лотам аукциона Организатором торгов принято решение о выставлении на торги земельных участков по цене, определенной по результатам оценки рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством.

Цена оценки земельных участков сформирована на основании отчетов об оценке рыночной стоимости, проведенной ООО «ТопФреймОценка» в соответствии с муниципальным контрактом от 30.07.2019г. № 0130149619819000013-1.

Учитывая изложенное, Комиссия приняла решение признать данный довод Заявителя необоснованным.

2. В жалобе Заявитель указал, что земельные участки, входящие в состав лотов № 9, 10, согласно Правил землепользования и застройки, находятся в границах исторической застройки зоны Р-2, в зоне И-9 археологического наблюдения, в зоне Ж-1 застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты Вологодской области вид разрешенного использования земельных участков, входящих в состав лотов № 9, 10 – для индивидуальной жилой застройки.

Проектом планировки территории 10 микрорайона в городе Череповце, ограниченной улицами Васильевской, Данилова, Московским проспектом, утвержденным Постановлением мэрии города Череповца от 26.08.2015 № 4621, на данных земельных участках предусмотрено индивидуальное жилищное строительство.

Заявитель полагает, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона по лотам № 9, 10 неправомерно установлено: «Земельный участок предоставляется для целей, не связанных со строительством – для благоустройства территории».

В ходе рассмотрения жалобы Заявитель пояснил, что Организатор торгов не уполномочен устанавливать подобное ограничение. Заключение о разрешении или запрете строительства может выдать только уполномоченный орган – Управление архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца.

Организатор торгов пояснил, что, устанавливая данное ограничение, руководствовался информацией, предоставленной Управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца (письма от 15.10.2019 № 08-01-22/2019/1766, от 15.10.2019 № 08-01-22/2019/1767, от 24.09.2019 № 08-01-22/2019/1629, от 24.09.2019 № 08-01-22/2019/1628).

Из указанных писем Управления архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца следует, что данные земельные участки находятся в границах исторического поселения, в зоне Р-2 «Зона исторической застройки в границах города Череповца начала XX века», а также на данные земельные участки установлены градостроительные ограничения, в частности: «Новое строительство и реконструкцию объектов капитального строительства производить на основании градостроительного плана, проектной документации и разрешения на строительство, в соответствии с

законодательством РФ».

Кроме того, в период рассмотрения жалобы в антимонопольном органе Организатором торгов был сделан запрос в адрес Управления архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца от 19.12.2019г. № 2360/08-01-22/2019 о возможности или отсутствии возможности строительства на рассматриваемых земельных участках в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

В ответе на данный запрос (письмо от 20.12.2019г. № 2019/08-01-22/2360) Управление архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца по земельным участкам, входящим в состав лотов № 9, 10 пояснило следующее: «Учитывая, что участки расположены в границах исторического поселения и зоне исторической застройки, утвержденных Постановлением Правительства Вологодской области от 30.10.2017 № 960 «Об утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Череповец», возможность строительства объектов определяет региональный орган по охране объектов культурного наследия».

Согласно извещению о проведении торгов вид разрешенного использования земельных участков, входящих в состав лотов № 9, 10 – коммунальное обслуживание, спорт.

В соответствии с кадастровой выпиской по земельным участкам, входящим в состав лотов № 9, 10, разрешенное использование данных земельных участков – коммунальное обслуживание, спорт.

В соответствии с Правилами благоустройства и застройки жилая зона Ж-1 по видам разрешенного использования «коммунальное обслуживание» (код 3.1) и «спорт» (код 5.1) предполагает размещение объектов капитального строительства.

В пункте 7 таблицы «Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) по зоне Ж-1 Правил землепользования и застройки установлен минимальный размер земельного участка – 0,06 га. Размер земельного участка, входящего в состав лота № 9, составляет 0,15 га, земельного участка, входящего в состав лота № 10, – 0,148 га. Максимальный размер земельного участка по видам разрешенного использования «коммунальное обслуживание» и «спорт» Правилами благоустройства и застройки не установлен.

Комиссия установила, что Организатором торгов не представлено доказательств запрета строительства на рассматриваемых земельных участках, в том числе объектов капитального строительства.

Кроме того, Правила землепользования и застройки на землях с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание и спорт предусматривают, в том числе, размещение объектов капитального строительства.

По смыслу информации, представленной в письмах Управления архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца, строительство на данных земельных участках допустимо при соблюдении законодательства РФ и разрешения уполномоченных органов.

Комиссия признала данный довод Заявителя обоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Организатор торгов обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов.

Комиссия установила, что Организатор торгов опубликовал извещение о проведении аукциона на официальном сайте проведения торгов и на сайте Организатора торгов 21.11.2019г., а в официальном периодическом печатном издании «Общественно-политическая газета Череповца «Речь» 22.11.2019г.

При этом прием заявок на участие в аукционе начинается с 22.11.2019г.

Организатор торгов пояснил, что газета «Речь» поступает в продажу ежедневно (за исключением выходных и праздничных дней, 245 выпусков в год) в 08:00 ч., а рабочий день у Организатора торгов начинается в 08:15 ч. Соответственно, публикация в периодическом печатном издании была осуществлена до момента начала подачи заявок на участие в аукционе.

Вместе с тем, Комиссия констатировала, что у Организатора торгов имелась возможность опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании также 21.11.2019г. для того, чтобы потенциальные участники аукциона, которые получают информацию посредством периодических печатных изданий, также могли заблаговременно узнать об аукционе, объявленном Организатором торгов.

На основании принятого решения и в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Комиссия считает необходимым выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов по лотам № 9, 10, выдать Комиссии по подготовке и проведению открытых торгов Организатора торгов обязательное для исполнения предписание об отмене протоколов, составленных по лотам № 9, 10 торгов.

Также Комиссия считает необходимым передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заргаряна Г.Г. обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.
3. Выдать Комиссии по подготовке и проведению открытых торгов Организатора торгов обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.
5. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения в порядке главы 9 Закона о защите конкуренции.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

А.А. Ростиславова

Члены комиссии:

О.Н. Сучков

Д.С. Козлов