

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

<...>

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Пермскому краю**

**Организатор торгов -  
Департамент имущественных  
отношений администрации г. Перми**

614000, г. Пермь, ул. Сибирская, 14  
torgi-perm@yandex.ru

ул. Ленина, 64, г. Пермь, 614990

dio@gorodperm.ru

тел. (342) 235-12-00, факс (342) 235-10-67

e-mail: to59@fas.gov.ru

**Дело № 059/10/18.1-  
130/2021**

сайт: www.perm.fas.gov.ru

\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**РЕШЕНИЕ**

**по жалобе <...> (вх. № 001573)**

**«11» февраля 2021 г.  
Пермь**

**Г.**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального

закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

**Заместитель Председателя Комиссии:**

<...>, заместитель руководителя управления;

**Члены комиссии:**

<...>., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...> ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

посредством видеоконференцсвязи, в присутствии представителя Департамента имущественных отношений администрации г. Перми – Сырцева М.С. (по доверенности), без участия <...> (надлежащим образом уведомлен),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 001573) (далее – заявитель) на действия Департамента имущественных отношений администрации г. Перми (далее – организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, Лот № 2: земельный участок ул. Дзержинского, 47д, Дзержинский район, г. Пермь, 1 000 кв. м, кадастровый номер <...> :01:4415024:80 (извещение № 241220/0111982/01 на официальном сайте в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

**УСТАНОВИЛА:**

02.02.2021 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба заявителя, доводы которой указывают на:

- незакрытие аукциона по предпоследнему предложению <...>;

- отсутствие в извещении информации о факте, что земельный участок (являющийся предметом торгов) находится в зоне катастрофического затопления, что не позволяет проведение строительных работ по возведению и последующий регистрации прав собственности на объект.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил необходимые для рассмотрения документы, а также отзыв на жалобу, в котором ссылается на отсутствие каких-либо нарушений при организации и проведении закупки.

**Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении

договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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 (ч. 4 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, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения 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 установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ) (ст.ст. 39.11, 39.12) (далее – Земельный кодекс, ЗК РФ).

**2.** При проведении рассматриваемого конкурса в электронной форме, Организатор торгов руководствовался Извещением о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (Далее – Извещение).

Извещение о проведении закупки опубликовано на официальном сайте 25.12.2020 г., дата окончания приема заявок - 22.01.2020 г., дата подведения итогов закупки – 28.01.2021 г.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 ЗК РФ, а также общими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»), «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Частью 21 статьи 39.11 ЗК установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать 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 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указываются, в том числе: сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков от 27.01.2021 допущены к участию в аукционе и признаны участниками аукциона по лоту № 2 следующие заявители: <...> Мартынов О.С, Деменев А.В, Паздников М.А.

Протоколом о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 28.01.2021 зарегистрировалось на аукционе и присутствовало на аукционе по лоту № 2 три участника, победителем аукциона по лоту № 2 признан <...>, участник аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене аукциона - <...>.

В соответствии с пунктами 18, 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает порядок проведения аукциона, который содержится в извещении о проведении аукциона.

В извещении о проведении аукциона содержится следующий порядок проведения аукциона:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка (начального размера ежегодной арендной платы), «шага аукциона». «Шаг аукциона» установлен в размере 3 процентов начальной цены земельного участка (ежегодного размера арендной платы) и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены земельного участка (ежегодного размера арендной платы) и каждой очередной цены в случае, если готовы купить (взять в аренду) земельный участок в соответствии с этой ценой;

г) каждую последующую цену аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом аукциона»;

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить (взять в аренду) земельный участок в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену 3 раза. Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже (сдаче в аренду) земельного участка, называет цену проданного земельного участка (ежегодный размер арендной платы) и номер карточки победителя аукциона.

Таким образом, аукцион завершается только в случае, если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку. Иные основания для завершения аукциона извещением о проведении аукциона не установлены

В письменных возражениях организатор торгов указал, что в соответствии с установленным в извещении о проведении аукциона порядком проведения аукциона после поднятия <...> карточки аукционистом оглашалась очередная цена, увеличенная на «шаг аукциона». После оглашения очередной цены <...> снова поднималась карточка, и аукционист оглашал следующую увеличенную цену (карточки поднимались <...> по каждому очередному ценовому предложению в течение 4 раз подряд). Комиссия не вправе запрещать участнику аукциона, в том числе <...> поднимать карточки или завершить аукцион после поднятия карточки <...> или иным участником аукциона по первому ценовому предложению.

Факт повышения цены в количестве четырех раз Заявителем не отрицается. Из этого следует, что аукцион не мог завершиться ранее, поскольку этап троекратного объявления очередной цены не наступал.

Следовательно, данный довод является необоснованным.

Относительно довода отсутствие в извещении информации о том, что земельный участок (являющийся предметом торгов) находится в зоне катастрофического затопления, что не позволяет проведение строительных работ по возведению и

последующий регистрации прав собственности на объект Комиссией антимонопольного органа установлено следующее.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК 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 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Таким образом, требования к извещению о проведении аукциона в части установления информации о порядке выдачи заключений о возможности проектирования, строительства, реконструкции, ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений в зоне катастрофического затопления не установлены.

В извещении о проведении аукциона по лоту № 2, помимо прочего, содержится информация о разрешенном использовании: промышленные и складские объекты IV-V класса вредности, территориальная зона ПК-3, и об ограничении прав, в том числе земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: зона катастрофического затопления. Проектирование и строительство вести при условии получения заключения компетентных органов (Главное управление МЧС России по Пермскому краю) о возможности проектирования, строительства, реконструкции, ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений в зоне катастрофического затопления.

Аналогичная информация об указанном ограничении прав содержится в градостроительном плане Объекта, являющимся неотъемлемой частью документации об аукционе.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Пермскому краю от 13.06.2018 № 3882/1-3-2-6, Объект попадает в зону возможного катастрофического затопления. Строительство Объекта на данной территории возможно с соблюдением условий выполнения требования пункта 14.6 СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В соответствии с пунктом 14.6 СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается:

- по экологическим требованиям:

- на землях заповедников, заказников, природных национальных парков, ботанических садов, дендрологических парков и водоохраных полос (зон), если проектируемые объекты не связаны с целевым назначением этих территорий; на землях зеленых зон городов, городских лесов, если проектируемые объекты не предназначены для целей отдыха, спорта или для обслуживания природного лесного хозяйства;

- в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и площадок водопроводных сооружений, если проектируемые объекты не связаны с эксплуатацией источников;

- на земельных участках, уровень загрязнения почв и грунтов которых превышает установленные нормы, без выполнения требований, приведенных в 14.15 настоящего свода правил;

- по требованиям безопасности и возможных экологических последствий: в зонах охраны гидрометеорологических станций;

- в зонах отвалов породы горно-добывающих и горно-перерабатывающих предприятий, в зонах возможного проявления оползней, селевых потоков и снежных лавин;

- в зонах возможного затопления (при глубине затопления 1,5 м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты;

- в охранных зонах магистральных продуктопроводов.

Таким образом, в своем письме Главное управление МЧС России по Пермскому краю пояснило, что строительство на Объекте возможно, но при соблюдении пункта 14.6 СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Следовательно, доводы <...> о том, что строительство на Объекте в соответствии с разрешенным использованием невозможно, поскольку Объект расположен в зоне катастрофического затопления опровергаются извещением о проведении аукциона, градостроительным планом Объекта, письмом Главного управления МЧС России по Пермскому краю от 13.06.2018 № 3882/1-3-2-6, являющимися неотъемлемой частью документации об аукционе. Указанный довод является необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> (вх. № 001573) на действия Департамента имущественных отношений администрации г. Перми при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, Лот № 2: земельный участок ул. Дзержинского, 47д, Дзержинский район, г. Пермь, 1 000 кв. м, кадастровый номер <...> :01:4415024:80 (извещение № 241220/0111982/01 на официальном сайте в сети Интернет: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), **необоснованной**.
2. Предписание не выдавать.

**Заместитель председателя Комиссии**

<...>

**Члены Комиссии**

<...>

<...>

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