

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 162/11-18.1-2018

«27» декабря 2018 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России)

при ведении протокола с использованием аудиозаписи, при участии представителя комитета по управлению муниципальным имуществом Березовского городского округа (далее – КУМИ Березовского городского округа): <...> (Доверенность № 26 от 26.10.2018),

в отсутствие представителя заявителя - ООО «Интеко», извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 162/11-18.1-2018,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) жалобу ООО «Интеко» и материалы жалобы № 162/11-18.1-2018,

УСТАНОВИЛА:

19.12.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Интеко» на действия организатора торгов - комитета по управлению муниципальным имуществом Березовского городского округа при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Березовский, пр. Шахтеров, 21, общей площадью 2 618 кв.м., кадастровый номер <...> :22:0102006:2294, вид разрешенного использования: магазины (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 191118/0068186/01).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неуказании в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Уведомлением от 24.12.2018 № 11/13429 рассмотрение жалобы было назначено на 27.12.2018 на 11 часов 00 минут.

27.12.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступил письменный отзыв на жалобу, в котором КУМИ Березовского городского округа пояснил, что торги по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Березовский, пр. Шахтеров, 21, общей площадью 2 617 кв.м., кадастровый номер <...> :22:0102006:2294, не

состоялись, в связи с отсутствием поданных заявок на участие в аукционе, кроме того объект строительства должен быть размещен в рамках площади вышеуказанного земельного участка, о чем указано в извещении.

На заседании комиссии Кемеровского УФАС России представитель КУМИ Березовского городского округа поддержала доводы, изложенные в отзыве на жалобу.

Изучив имеющиеся материалы, выслушав пояснения представителя ответчика, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для

ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 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, 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 или ведения дачного хозяйства).

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

В соответствии с пунктом 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Согласно пункту 2 части 6 статьи 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

Частью 1 статьи 38 ГрК РФ 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.

На основании изложенного извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленные в соответствующих градостроительных регламентах.

19.11.2018 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 191118/0068186/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Березовский, пр. Шахтеров, 21, общей площадью 2 618 кв.м., кадастровый номер <...> :22:0102006:2294, вид разрешенного использования: магазины.

Согласно указанному извещению организатором торгов является КУМИ Березовского городского округа, дата начала приема заявок назначена на 19.11.2018, дата окончания приема заявок – 19.12.2018.

Дата проведения аукциона: 26.12.2018.

Установлено, что в извещении размещенном на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в разделе параметры разрешенного строительства указано, что на земельном участке необходимо разместить магазин, площадь застройки – 2618 кв.м.

Комиссия Кемеровского УФАС России считает необходимым отметить, что указанная в извещении площадь застройки равна площади земельного участка, выставленного на торги.

Кроме того, в извещении, размещенном в разделе «Документы» указано, что арендатор земельного участка обязан соблюдать градостроительные условия и ограничения. Использовать земельный участок по назначению в соответствии с нормами градостроительных регламентов.

20.12.2018 составлен протокол № 20 о несостоявшемся открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Березовский, пр. Шахтеров, 21, в связи с отсутствием заявок.

Не указав в информационном сообщении (извещении), размещенном на сайте <http://torgi.gov.ru> под № 191118/0068186/01, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства КУМИ Березовского городского округа нарушил подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проведение публичных процедур, путем размещение в общем доступе на официальном сайте www.torgi.gov.ru извещения о проведении торгов, способствует развитию конкуренции, позволяет установить хозяйствующего субъекта, предлагающего наилучшие условия.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

На основании того, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Березовский, пр. Шахтеров, 21, общей площадью 2 618 кв.м., кадастровый номер <...> :22:0102006:2294, вид разрешенного использования: магазины (извещение под № 191118/0068186/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет <https://torgi.gov.ru>), не состоялся, в связи с отсутствием заявок, Комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение об отсутствии оснований для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Интеко» на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Березовского городского округа при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Березовский, пр. Шахтеров, 21, общей площадью 2 618 кв.м., кадастровый номер <...> :22:0102006:2294, вид разрешенного использования: магазины (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 191118/0068186/01), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – комитет по управлению муниципальным имуществом Березовского городского округа нарушившим подпункт 4 пункта 21

статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Предписание комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Березовского городского округа не выдавать.

4. Передать материалы жалобы № 162/11-18.1-2018 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

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