УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ РЕШЕНИЕ 24 мая 2019 года г. Сыктывкар № _____ Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства в составе: …(далее – Комиссия), рассмотрев жалобу физического лица от 30.04.2019 (вх. от 30.04.2019 № 1770-э.) в отношении администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (далее – администрация МО ГО «Воркута»), касающуюся организации аукциона по продаже земельных участков, на право заключения договора аренды земельного участка, номер извещения 290319/0103974/01 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в сети «Интернет», УСТАНОВИЛА: Администрация МО ГО «Воркута» явилась организатором аукциона по продаже земельных участков (лоты №№ 1-5), аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 6), номер извещения 290319/0103974/01 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru в сети «Интернет» (далее также аукцион). Аукцион проводился в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс). Заявителем кроме прочего указано на отсутствие в извещении о проведении аукциона (далее также извещение) сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса. В указанной части жалоба подлежит рассмотрению в порядке и сроки, установленные статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции). Заявителем заявка на участие в аукционе по лотам №№ 1-6 не подавалась. По части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения продлевался однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, - в связи с необходимостью получения дополнительной информации у Администрации МО ГО «Воркута». Администрацией МО ГО «Воркута» представлены письменные пояснения, возражения. Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Таким официальным сайтом является сайт www.torgi.gov.ru - в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации". Извещение на официальном сайте размещено 29.03.2019. Заявки подавались до 06.05.2019 до 10.00. Аукцион был назначен на 07.05.2019. Лот № 1. Цель использования: для размещения временного некапитального гаража. Кадастровый номер <...> :16:1701005:1677. Вид разрешенного использовании: объекты гаражного назначения. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоедине¬ния) объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения не требуются. Лот № 2. Цель использования: для открытой автостоянки. Кадастровый номер <...> :16:1704004:74. Вид разрешенного использования: для открытой автостоянки. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоедине¬ния) объекта капитального строительства к сетям

инженерно- технического обеспечения не требуются. Лот № 3. Цель использования: для познавательного туризма. Кадастровый номер <...> :16:1703002:188. Вид разрешенного использования: историко-культурная деятельность. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоедине¬ния) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуются. Лот № 4. Цель использования: для размещения временного некапитального гаража. Кадастровый номер <...> :16:1703002:411. Вид разрешенного использования: объекты гаражного назначения. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоедине¬ния) объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения не требуются Лот № 5. Цель использования: отдых (рекреация). Кадастровый номер <...> :16:1701007:94. Вид разрешенного использования: отдых (рекреация). Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоедине¬ния) объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения не требуются. Лот № 6. Цель использования: для строительства индивидуального капитального гаража. Кадастровый номер <...> :16:1701005:1495 Вид разрешенного использования: для строительства индивидуальных капитальных гаражей. Максимально и (или)минимально допусти¬мые параметры раз¬решенного строитель-ства объекта капи¬тального строитель¬ства: минимальная ширина земельного участка 10 м; минимальная площадь земельного участка 30 кв.м; минимальный отступ от границы земельного участка (красной ли¬нии) 3 м; максимальное количество этажей 3;максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоедине¬ния) объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения имеются (Приложение №5). Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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). Заявителем указано на отсутствии в извещении: - информации об ограничении прав и обременениях земельного участка, - сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, т.е. о максимальной площади застройки, минимальной площади застройки, минимальных отступах от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,

сооружений; - сведений о плате за подключение (технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения) на дату опубликования извещения по лотам № 1- 5. Также заявителем указано, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков на всех земельных участках (по каждому лоту) предусмотрено строительство зданий, сооружений. Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Согласно извещению по лотам № 1, № 4 указан вид разрешенного использования – объекты гаражного назначения. На момент опубликования извещения классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее- классификатор) содержал следующий вид разрешенного использования земельного участка - Объекты гаражного назначения, с кодом вида 2.7.1. Имелось следующее описание данного вида - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек. По каждому лоту в извещении указывалась цель использования земельного участка. Так по лоту № 1 , № 4 указана цель использования – для размещения временного некапитального гаража. С 08.04.2019 в классификатор видов разрешенного использования земельных участков внесены изменения, в соответствии с которыми код вида разрешенного использования земельного участка 2.7.1 «Хранение автотранспорта» имеет следующее описание: Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9. По пунктам 10, 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: 10) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие); 10.2) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса 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. Таким образом, из совокупности приведенных норм Земельного кодекса и Градостроительство кодекса следует, что параметры разрешенного строительства устанавливаются применительно к объектам капитального строительства. Администрация МО ГО «Воркута» пояснила, что на земельных участках по лотам №1, № 4 не предполагается строительство зданий, строений, сооружений, размещение объектов капитального строительства; представила копии заявлений физических лиц, из которых следует, что подано 2 заявления о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка для размещения временных некапитальных гаражей. В Коми УФАС России отсутствуют доказательство того, что земельные участки по лотам №№ 1, № 4 предоставлялись на аукционе для строительства гаражей (иных зданий, сооружений) как объектов капитального строительства. По данным лотам № 1, № 4 в извещении не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения. Неуказание таких сведений по лотам № 1, № 4 в извещении не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса. По лотам № 1, № 4 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. При этом пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено, что в извещении указываются сведения об обременениях земельного участка (прав на него). По лоту № 2, исходя из информации в извещении земельный участок предоставлялся для открытой автостоянки. Сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, платы за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, извещение по лоту № 2 не содержит. В классификаторе такой вид разрешенного использования земельного участка не предусмотрен. Согласно части 11 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Федеральный закон № 171-ФЗ) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору. В соответствии с частью 12 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ до 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется. Администрация МО ГО «Воркута» пояснила, что на земельном участке по лоту № 2 не предполагается строительство зданий, строений, сооружений,

размещение объектов капитального строительства. Поскольку, разрешенное использование земельного участка «для открытой автостоянки» не предусматривает возможность строительства на нем зданий, сооружений, в Коми УФАС России отсутствуют доказательства того, что на земельном участке по лоту № 2 предполагается строительство здания, сооружения, как объектов капитального строительства, извещение о проведении аукциона по лоту № 2, заявление физического лица, на основании которого было принято решение провести аукцион таких сведений также не содержит, следовательно, неуказание сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, платы за подключение (технологическое присоединение) в извещении по лоту № 2 не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса. По лоту № 2 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. При этом пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено, что в извещении указываются сведения об обременениях земельного участка (прав на него). По лоту № 3 вид разрешенного использования земельного участка – «Историко-культурная деятельность». Согласно классификатору, код вида разрешенного использования земельного участка 9.3 «Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм». Согласно доводам администрации МО ГО «Воркута» на земельном участке по лоту № 3 не предполагается строительство зданий, строений, сооружений, размещение объектов капитального строительства, представила копию заявления физического лица, из которых следует, что подано 1 заявление о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка для познавательного туризма. По лоту № 3 в извещении не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения. В Коми УФАС России отсутствуют доказательство того, что земельный участок по лоту № 3 предоставлялся на аукционе для строительства зданий, сооружений, как объектов капитального строительства. Неуказание таких сведений по лоту № 3 в извещении не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса. По лоту № 3 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. При этом пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено, что в извещении указываются сведения об обременениях земельного участка (прав на него). По лоту № 5 вид разрешенного использования земельного участка – «Отдых (рекреация)». Согласно классификатору, код вида разрешенного использования земельного участка 5.0 «Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного

использования с кодами 5.1 - 5.5». Администрация МО ГО «Воркута» пояснила, что на земельном участке по лоту № 5 не предполагается строительство зданий, строений, сооружений, размещение объектов капитального строительства, представила копию заявления физического лица, из которого следует, что подано 1 заявление о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с видом разрешенного использования для отдыха (рекреации). Исходя из вышеизложенного, В Коми УФАС России отсутствуют доказательство того, что земельный участок по лоту № 5 предоставлялся на аукционе для строительства зданий, сооружений, как объектов капитального строительства. По лоту № 5 в извещении не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения. Неуказание таких сведений по лоту № 5 в извещении не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса. По лоту № 5 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. При этом пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено, что в извещении указываются сведения об обременениях земельного участка (прав на него). По лоту № 6 вид разрешенного использования: для строительства индивидуальных капитальных гаражей. Установлено, что в извещении по лоту № 6 указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. По лоту № 6 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. При этом пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено, что в извещении указываются сведения об обременениях земельного участка (прав на него). На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия РЕШИЛА: Признать жалобу физического лица исх. от 30.04.2019 (вх. от 30.04.2019 № 1770-э.) в рассматриваемой части необоснованной. подпись Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.