



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-3057/2019

03.10.2019

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (Приказ от 22.12.2015 № 513, в ред. Приказа от 02.09.2019 № 377) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – заместитель руководителя Управления;  
члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
<...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – Общество с ограниченной ответственностью «Центральный акцизный склад» (620016, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д. 1 «А», оф. 1, далее – ООО «ЦАС»), представители: <...> (доверенность от 25.09.2019 без номера), <...> (доверенность от 20.09.2019 без номера);

*организатора торгов:*

– Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – МУГИСО), представитель – <...> (доверенность от 11.01.2019 № 17-01-82/279);

- подведомственное МУГИСО Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд имущества Свердловской области» (620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111, далее – ГКУ СО «ФИСО»), представители: <...> (доверенность от 07.02.2019 № 3), <...> (доверенность от 07.02.2019 № 2);

*заинтересованного лица* – Администрация города Екатеринбурга (620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24а), надлежаще извещена, явка не обеспечена,

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «ЦАС» (вх. № 01-24352 от 20.09.2019) на действия (бездействие) организатора торгов, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 080819/0052029/02 на сайте <https://torgi.gov.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0204025:844, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, в квартале улицы Пехотинцев – проезда Теплоходного – улиц Таватуйской – Надеждинской, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общей площадью 5 820 кв.м.,

**УСТАНОВИЛА:**

Информация о принятой к рассмотрению жалобе и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 30.09.2019 в 13 час. 00 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № 21436 от 24.09.2019) путем направления на электронную почту <...>, а заявитель – на электронную почту - <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 03.10.2019 в 13 час. 00 мин, о чем организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № 21915 от 01.10.2019) путем направления на электронную почту <...>, посредством системы электронного документооборота (утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 05.03.2013 №234-ПП), заявитель – на электронную почту <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопроотоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Случай, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются законом.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 ЗК РФ.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона явился Приказ МУГИСО от 04.04.2019 № 841 «О проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0204025:844» (далее – Приказ № 841).

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно п. 3 Приказа № 841 организатором аукциона определено ГКУ СО «ФИСО». При этом соответствующий договор (государственный контракт) между МУГИСО и ГКУ СО «ФИСО» не заключался.

Распоряжением ГКУ СО «ФИСО» от 08.08.2019 № 126 назначен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0204025:844, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, в квартале улицы Пехотинцев – проезда Теплоходного – улиц Таватуйской – Надеждинской, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общей площадью 5 820 кв.м.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Извещение о проведении торгов опубликовано 09.08.2019 на сайте - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 080819/0052029/02), на официальном сайте ГКУ СО «Фонд имущества Свердловской области» ([www.fiso96.ru](http://www.fiso96.ru)), а также в газете «Екатеринбургский вестник».

Заявки на участие в аукционе принимаются с 12.08.2019 10:00 по 06.09.2019 16:00

Дата и время проведения аукциона 11.09.2019 10:00.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Лица, не подавшие заявки на торги, в жалобе должны указать обстоятельства, свидетельствующие о нарушении установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в проведении торгов и в участии в них, подтверждающих свою заинтересованность подачей заявки или невозможностью подачи заявок ввиду пороков информационного обеспечения торгов или препятствии в подаче заявки.

Протоколом от 10.09.2019 № 124 рассмотрения заявок на участие в аукционе установлено, что на участие в аукционе поступило 6 заявок: АО Архитектурно-строительный центр «Правобережный», ОАО «Уралтрансстрой», ООО «Стройпроект», ООО «Центральный акцизный склад», ООО «Центр Инвестиций», ООО «Рентор».

Следовательно, ООО «Центральный акцизный склад» вправе обжаловать процедуру проведения торгов в полном объеме.

Протоколом от 11.09.2019 № 129 о результатах аукциона победителем аукциона признано ООО «Центральный акцизный склад».

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Протокол от 11.09.2019 № 129 о результатах аукциона размещен 11.09.2019 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в то время как жалоба ООО «Центральный акцизный склад» направлена в адрес Свердловского УФАС России 20.09.2019, т.е. в пределах установленного срока.

При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов.

ООО «ЦАС» в жалобе ссылается на нарушение пп. 14 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, согласно которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов местного значения. Организация благоустройства территории в соответствии с п. 19 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон о местном самоуправлении) относится к вопросам местного значения. На основании изложенного, а также согласно п. 20 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), пп. «г» п. 1 ч. 5 ст. 23 ГрК РФ к объектам местного значения относятся территории, которые подлежат благоустройству. Согласно ст. 39.33 ЗК РФ предусматривается возможность получения разрешения на использование земельного участка без его предоставления. При этом факт финансирования строительства и реконструкции объектов капитального строительства коммерческими организациями не исключает возможность отнесения объекта капитального строительства к объекту федерального, регионального, местного значения (Письмо Минстроя России от 11.08.2017 № 28588/ХМ/08).

Организатор торгов и Администрация города Екатеринбурга не согласны с указанным доводом и полагают, что из утвержденных документов территориального планирования не следует, что земельный участок предназначен для размещения объектов местного значения.

В ст. 1 ГрК РФ под объектом местного значения понимаются объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта РФ, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов (п. 20); под территориальным планированием - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (п. 2).

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, согласно п. 1 ч. 4 ст. 23 ГрК РФ включает в себя сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного

значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов. При этом генеральный план согласно п. 2 ч. 3 и пп. «г» п. 1 ч. 5 ст. 23 ГрК РФ также содержит карту планируемого размещения объектов местного значения городского округа, на которой отображаются соответствующие объекты, в том числе относящиеся к иным областям в связи с решением вопросов местного значения городского округа. Виды объектов местного значения городского округа в указанных в областях, подлежащих отображению на генеральном плане городского округа, согласно п. 20 ст. 1 ГрК РФ определяются законом субъекта Российской Федерации.

Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 11.11.2015 № 3284 утверждены проект планировки и проект межевания территории в квартале улицы Пехотинцев – проезда Теплоходного – улиц Таватуйской - Надеждннской (далее – Проект планировки № 3284), согласно которым земельному участку площадью 5 832 кв.м., имеющему кадастровый № 66:41:0204025:844, установлен вид разрешенного использования – благоустройство и озеленение придомовых территорий многоэтажной жилой высотной застройки.

В ст. 1 ГрК РФ под благоустройством территории понимается деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий (п. 36); под элементами благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории (п. 38).

При этом элементы благоустройства не являются объектами местного значения и не указаны в ст. 18 Закона Свердловской области от 04.07.2016 № 76-ОЗ «О видах объектов регионального значения и местного значения, подлежащих отображению на документах территориального планирования Свердловской области и муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области».

В свою очередь, проект планировки территории и проект межевания территории согласно ч. 4 ст. 41 ГрК РФ являются видами документации по планировке территории, а документом территориального планирования городского округа согласно п. 3 ч. 1 и ч. 2 ст. 18 ГрК РФ является генеральный план городского округа, из которого не следует, что земельный участок предназначен для размещения каких-либо объектов местного значения.

ООО «ЦАС» также указывает на нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части указания в извещении о проведении аукциона сведений об основных видах разрешенного использования земельного участка, противоречащих сведениям, содержащимся как в Правилах землепользования и застройки городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» (утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 19.06.2018 № 22/83, далее – Правила землепользования и застройки) применительно к территориальной зоне Ж-5, так и в Проекте планировки № 3284, а также в проекте

договора аренды земельного участка.

Извещение о проведении торгов прямо указывает на возможность строительства, содержит технические условия ресурсоснабжающих организаций, которые указываются лишь в случаях осуществления строительства.

Кроме того, в силу п. 2 ч. 3 ст. 42 ГрК РФ проект планировки включает в себя положение о характеристиках планируемого развития территории. В соответствии со ст. 32 Правил землепользования и застройки документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, отличающиеся от параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-5.

Таким образом, в случае если земельный участок находится в границах элемента планировочной структуры, в отношении которого разработана и утверждена документация по планировке территории, то вид разрешенного использования земельного участка (его назначение), а также параметры разрешенного использования могут быть уточнены такой документацией. Следовательно, поскольку параметры разрешенного использования земельного участка являются неотъемлемой частью информации о возможном градостроительном использовании земельного участка, такие параметры должны быть отражены в извещении о проведении торгов. Иное означало бы включение в извещение недостоверной информации.

В ст. 2 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1); под распространением информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п. 9). Информация в зависимости от порядка ее распространения подразделяется на информацию, которая в соответствии с федеральными законами подлежит распространению, а одними из принципов правового регулирования отношений, возникающих в сфере информации, является достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. 3 ч. 3 ст. 5 и п. 6 ст. 3 Закона об информации). Законодательством Российской Федерации могут быть установлены виды информации в зависимости от ее содержания или обладателя (ч. 4 ст. 5 Закона об информации).

Извещение о проведении аукциона в силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ должно содержать сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно пп. 5 и пп. 6 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона в случаях, если земельный участок не отнесен к определенной категории земель, а также если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

В состав земель в Российской Федерации по целевому назначению в пп. 2 п. 1 ст. 7 ЗК РФ включена такая категория, как земли населенных пунктов, в состав которых согласно пп. 1 п. 1 ст. 85 ЗК РФ могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к жилой территориальной зоне.

В ст. 1 ГрК РФ под градостроительным зонированием понимается зонирование

территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6); под градостроительным регламентом - 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 (п. 9).

В результате градостроительного зонирования согласно ч. 1 и п. 4 ч. 2 ст. 35 ГрК РФ могут определяться жилые зоны, в состав которых могут включаться зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами.

В ст. 32 Правил землепользования и застройки выделена зона многоэтажной жилой застройки Ж-5 для формирования жилых районов, на территориях которых размещаются многоквартирные дома с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками, объекты социальной, транспортной инфраструктуры, а также объекты обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальные предприятия.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Организатор торгов пояснил, что земельный участок с кадастровым № 66:41:0204025:844 расположен в территориальной зоне Ж-5 (зона многоэтажной жилой застройки).

В ст. 32 Правил землепользования и застройки для зоны многоэтажной жилой застройки Ж-5 установлены следующие виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования:

- многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров);
- среднеэтажная жилая застройка;
- объекты гаражного назначения;
- объекты торговли (общей площадью до 30000 кв. м);
- здравоохранение;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- обслуживание автотранспорта;
- спорт;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- коммунальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.

Условно разрешенные виды использования:

- жилая застройка (специализированный жилищный фонд);
- многоэтажная жилая застройка (свыше 100 метров);
- социальное обслуживание;



- бытовое обслуживание;
- культурное развитие;
- религиозное использование;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- объекты торговли (общей площадью свыше 30000 кв.м, но не более 50000 кв.м);
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- производственная деятельность;
- связь;
- историко-культурная деятельность.

В извещении о проведении аукциона содержится следующая информация относительно предмета аукциона.

Земельный участок с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Земельный участок с кадастровым № 66:41:0204025:844 расположен в территориальной зоне Ж-5 (зона многоэтажной жилой застройки).

Организатор торгов пояснил, что индивидуализирующие признаки земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). Разрешенное использование земельного участка согласно сведениям ЕГРН – многоэтажная жилая застройка, что и было указано организатором торгов в извещении.

Извещение о проведении аукциона в силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ должно содержать сведения 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).

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, согласно п. 2 ч. 6 ст. 30 и ч. 2 ст. 38 ГрК РФ указываются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые согласно п. 2 - п. 4 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ включают в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко



всей площади земельного участка.

Согласно ч. 1.2 и ч. 1.1. ст. 38 ГрК РФ наряду с указанными в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне они не устанавливаются, то непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие параметры не подлежат установлению.

В пределах территориальных зон согласно ч. 3 ст. 38 ГрК РФ могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно ст. 32 Правилах землепользования и застройки для зоны многоэтажной жилой застройки Ж-5 установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) многоэтажной жилой застройки:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка; боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки;

предельная высота многоквартирных жилых домов в территориальной зоне Ж-5 не может превышать 100 метров, за исключением земельных участков, в отношении которых предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования «многоэтажная жилая застройка (свыше 100 метров)»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

В извещении о проведении аукциона содержится следующая информация относительно предмета аукциона.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  
Максимальный процент застройки подземного пространства – 100%.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка; боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границы земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

В извещении о проведении аукциона также указано, что ознакомиться с

допустимыми параметрами разрешенного строительства можно в период приема заявок по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона согласно п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ является проект договора аренды земельного участка.

В абз. 3 - абз. 4 п. 5.2.1 проекта договора аренды земельного участка указано, что арендатор обязан выполнять условия, связанные с использованием земельного участка, указанные в аукционной документации, а именно использовать участок **исключительно для благоустройства и озеленения** придомовой территории многоэтажной жилой высотной застройки; **не осуществлять строительство** капитальных объектов на участке.

Организатор торгов пояснил, что условиями проекта договора аренды, который был размещен в составе аукционной документации, определена цель использования земельного участка. Указание иных характеристик и параметров земельного участка ввело бы в заблуждение потенциальных участников торгов ввиду их несоответствия сведениям, содержащимся в ЕГРН.

Кроме того, в технических условиях, предоставленных МУП «Водоканал», указано, что МУП «Водоканал» не возражает против размещения объекта «Благоустройство и озеленение придомовой территории» в указанных границах на земельном участке с кадастровым № 66:41:0204025:844 без подключения к централизованным системам водоснабжения и водоотведения.

Между тем, правовой режим земель согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ 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.

Землями населенных пунктов в п. 1 ст. 83 ЗК РФ признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Земельные участки в составе жилых зон согласно п. 5 ст. 85 ЗК РФ предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

Арендаторы земельных участков согласно п. 1 ст. 41 и пп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ имеют право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Согласно ч. 3 и п. 2 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Под территорией общего пользования в п. 12 ст. 1 ГрК РФ понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). При этом земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами,

водными объектами, пляжами и другими объектами, согласно п. 12 ст. 85 ЗК РФ могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Подготовка документации по планировке территории согласно ч.1 - ч. 3 ст. 41 ГрК РФ осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Под устойчивым развитием территорий в п. 3 ст. 1 ГрК РФ понимается обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, согласно ч. 2 и ч. 3 ст. 41 ГрК РФ не требуется, за исключением случаев необходимости, в том числе установления, изменения или отмены красных линий. Под красными линиями в п. 11 ст. 1 ГрК РФ понимаются линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

При этом в Приложении № 7 к Проекту планировки № 3284 указано следующее.

Номер участка	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания	Площадь земельного участка, кв.м.	Процент застройки земельного участка	Максимальная этажность	Общая площадь квартир, кв.м.
19	Благоустройство и озеленение придомовых территорий многоэтажной жилой высотной застройки	5 832	-	-	-

Вопросы содержания территорий общего пользования и порядка пользования такими территориями, определения границ прилегающих территорий и участия, в том числе финансового, в их содержании собственников и (или) иных законных владельцев зданий, строений, сооружений, земельных участков (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов) согласно п. 1, п. 14 и п. 15 ч. 2 ст. 45.1 Закона о местном самоуправлении регулируется правилами благоустройства территории муниципального образования.

Таким образом, подготовка документации по планировке территории со стремлением ее озеленить и фактическое исключение распространения на земельный участок с кадастровым № 66:41:0204025:844 действия градостроительного регламента территориальной зоны Ж-5, в пределах границ которой он расположен, свидетельствуют об отнесении его к территории общего пользования. При этом если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования, то согласно пп. 18 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ он не может быть

предметом аукциона.

На основании изложенного в извещении о проведении аукциона в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ указана противоречивая информация относительно видов разрешенного использования земельного участка, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Размещение недостоверной информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образует событие предусмотренного ч. 3 ст. 7.32.4 КоАП РФ административного правонарушения.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и п. 3.1 ч. 1 ст. 23 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещении о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Комиссия Свердловского УФАС России решила выдать организатору торгов предписание о принятии всех зависящих от него мер по аннулированию аукциона № 080819/0052029/02 на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым № 66:41:0204025:844, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, в квартале улицы Пехотинцев – проезда Теплоходного – улиц Таватуйской – Надеждинской, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общей площадью 5 820 кв.м.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии с ч. 1 ст. 2.10 КоАП РФ юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями особенной части настоящего Кодекса, а статьей

7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность юридических лиц, включая органы государственной власти (дело № А60-54372/2015).

Организатором аукциона признается МУГИСО (дело № А60-46186/2018).

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 25.4 КоАП РФ защиту прав и законных интересов юридического лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, или юридического лица, являющегося потерпевшим, осуществляют его законные представители, которыми могут являться его руководитель, а также иное лицо, признанное в соответствии с законом или учредительными документами органом юридического лица. Полномочия законного представителя юридического лица подтверждаются документами, удостоверяющими его служебное положение.

В соответствии с ч. 3 ст. 2.1 КоАП РФ в случае совершения юридическим лицом административного правонарушения и выявления конкретных должностных лиц, по вине которых оно было совершено, допускается привлечение к административной ответственности по одной и той же норме как юридического лица, так и указанных должностных лиц (п. 15 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2005 № 5).

Лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в том числе члены конкурсной комиссии, аукционной комиссии, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Согласно ч.ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Центральный акцизный склад» признать обоснованной в части довода об указании в извещении о проведении торгов недостоверных сведений о предмете аукциона, а в остальной части - необоснованной.

2. Организатора торгов признать нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в указании в извещении о проведении торгов противоречивой информации относительно видов разрешенного использования земельного участка, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

3. Выдать организатору торгов предписание.

3. Законному представителю Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области надлежит явиться на составление протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 3 ст. 7.32.4 КоАП РФ, **07.11.2019 в 14 час. 30 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж,

каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) в отношении юридического лица.

4. Министерству по управлению государственным имуществом Свердловской области надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за содержание извещения о проведении аукциона и проекта договора аренды, и его явку **07.11.2019 в 14 час. 30 мин.** в Свердловское УФАС России (ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215, г. Екатеринбург, 620014) для составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 3 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Министерству по управлению государственным имуществом Свердловской области в срок до **01.11.2019** предоставить в Свердловское УФАС России, первоначально по электронной почте (tob6@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Министерства и ответственного должностного лица

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении).
- письменные объяснения (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.