

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Красноярскому краю

Заявитель жалобы: индивидуальный
предприниматель
Богданов О.А.

Электронный адрес: ag
т. представителя:

Лицо, на которое подается жалоба:
Департамент муниципального имущества и
земельных отношений администрации города
Красноярска
660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 75,
e-mail: dmi@admkrsk.ru
тел. (8391) 226-17-94

ЖАЛОБА
на действия при проведении торгов в рамках Земельного кодекса
Российской Федерации

На официальном сайте torgi.gov.ru размещено извещение о проведении Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска (далее – Департамент) аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300001:470, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, г. Красноярск, Центральный район, ул. Брянская.

Индивидуальный предприниматель Богданов О.А. заинтересован в участии в данном аукционе, зарегистрировался на электронной торговой площадке. Условия аукционной документации не соответствуют законодательству и вводят претендентов на заключение договора аренды в заблуждение, что приводит к затруднительности определения участниками торгов своего экономического интереса и соответствующей ему стратегии участия в аукционе.

1. Извещение, размещенное Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, содержит следующие сведения:

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории Северо-Восточной левобережной части города Красноярска, утверждёнными Постановлением администрации города от 01.07.2019 № 410, на земельном участке предполагается строительство Объекта коммунально-складского назначения, площадь застройки - 1538,00 кв. м., общая площадь здания - 439,6 кв. м.

Учитывая, что данный объект предусмотрен Проектом планировки, то аукцион проводится на право аренды земельного участка для строительства исключительно данного объекта. Строительство иных объектов, не предусмотренных проектом планировки, невозможно, что следует из судебной практики: постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.03.2017 по делу № А33-6248/2016, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15.02.2018 по делу № А33-7633/2017).

Строительство объекта, параметры которого следуют из извещения о проведении аукциона, невозможно по следующим основаниям:

В СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009, утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 19.05.2022 № 389/пр, даны определения терминов:

Общая площадь общественного здания, сооружения определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный, подвальный и иные), а также эксплуатируемой кровли.

Площадь застройки общественного здания определяют как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу общественного здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал).

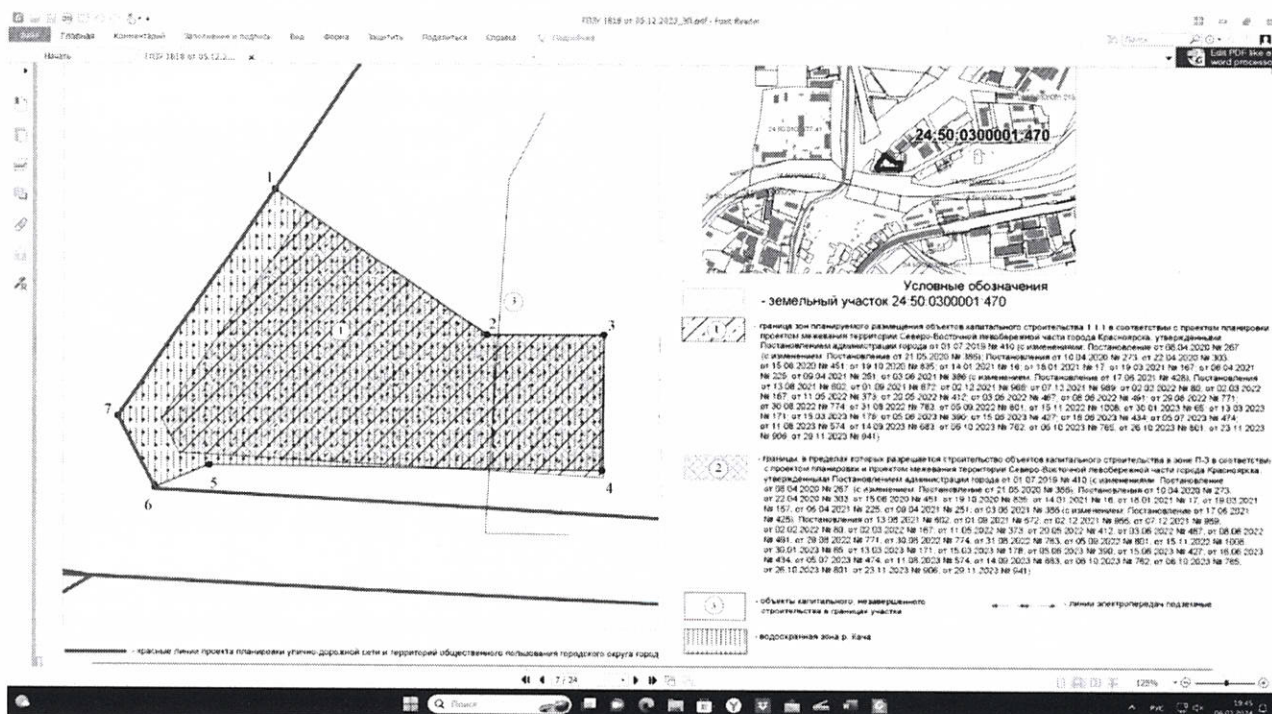
Если здание имеет подвал и (или) несколько этажей, то общая площадь здания всегда больше площади застройки. Если здание имеет 1 этаж и не имеет подвала, то общая площадь практически равна площади застройки. Отсутствует объект, у которого площадь застройки (площадь на уровне земли) более, чем в 3 раза, превышала площадь этажа. Аукционная документация вводит претендентов в заблуждении о параметрах разрешенного строительства на земельном участке. До устранения данного противоречия Департамент не имел право инициировать проведение аукциона.

1.2 Земельный участок согласно извещению расположен в территориальной зоне «Коммунально-складские зоны (П-3)».

Градостроительный регламент данной территориальной зоны установлен ст. 30 Правил землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденных Решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122. В частности (п.5), устанавливает максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - не более 60%.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300001:470 составляет 2 178,00 кв.м. Аукцион объявлен на строительство объекта застроенной площадью 1538 кв.м., что составляет 70,62% от его площади. Департамент объявил аукцион на строительство объекта, построить который в рамках действующего законодательства невозможно.

1.1. На торговой площадке размещен градостроительный план земельного участка, на котором обозначено допустимое место размещения объектов строительства:



Из данного градостроительного плана следует, что с левой стороны участка обозначен «отступ от красной линии», на котором строительство невозможно (отсутствует зеленая заливка).

Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск Красноярского края, утвержденными решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122, земельный участок с кадастровым номером 24:50:03000302:912 отнесен к Коммунально-складским зонам (П-3). Параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для территориальной зоны П-3, не предусмотрен обязательный отступ от красных линий.

По юридической силе документы располагаются в следующей хронологии:

- генеральный план;
- правила землепользования и застройки (должны соответствовать генеральному плану);
- проект планировки (должны соответствовать генеральному плану и правилам землепользования и застройки).

В отношении выставленного на аукцион земельного участка усматривается не соответствие документа, имеющего меньшую юридическую силу (проект планировки), документу, имеющему большую юридическую силу на основании ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ (правила землепользования и застройки).

В постановлении Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П со ссылкой на практику Европейского Суда по правам человека также указано, что когда речь идет об общем интересе, публичным властям надлежит действовать своевременно, надлежащим образом и максимально последовательно, ошибки, допущенные государственным органом, не должны устраняться за счет заинтересованного лица.

Департамент в нарушении базовых принципов законодательства инициировал проведение аукциона в отношении земельного участка, в отношении которого имеется неопределенность в отношении порядка строительства. У победителя торгов возникнут дополнительные временные и финансовые затраты при использовании земельного участка. Создаются конкурентные преимущества для лиц, имеющих «отношения» с Департаментом.

2. Согласно разъяснением Федеральной антимонопольной службы (приложение № 2) порядок подготовки, организации и проведения аукционов по продаже либо 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 (далее - ЗК РФ). Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение технических условий подключения. Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения. Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов. **В связи с этим отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции.**

Извещение о проведении аукциона (приложение № 1) не содержало сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, и статью 17 Закона о защите конкуренции.

Право на заключение договора аренды земельного участка не может быть предметом аукциона в случае не предоставления правообладателем земельного участка полных (исчерпывающих) сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта.

Департамент должен разрабатывать извещение в соответствии с требованиями ЗК РФ (в том числе, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ). Право на заключение договора аренды земельного участка не может быть предметом аукциона в случае не предоставления правообладателем земельного участка полных (исчерпывающих) сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта. Именно Организатор торгов проверяет представленные для проведения Аукциона документы и разрабатывает извещение в соответствии с требованиями ЗК РФ (в том числе, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ). Нарушение процедуры проведения торгов может оказывать влияние на результаты торгов и приводить к ущемлению прав и законных интересов не только участников, подавших заявки на участие в торгах, но и потенциальных участников, которые могли бы принять в них участие, но не подали заявку в связи с отсутствием информации об электроснабжении

3. В письме ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 указано следующее: «организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать **все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.**

Под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды его разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок (Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20, дела №№ А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, А60-63314/2020, А60-63305/2020, А60-63304/2020, А60-66538/2021, дела № А60-46186/2018, А60-30216/2018, Апелляционное определение ВС РФ от 14.06.2022 N АПЛ22-187), **которые согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.**

Согласно ст. 30 Правил землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденных Решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122, основными видами разрешенного использования являются более 10 видов, не указанных в извещении.

Из пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК не следует, что наличие проекта планировки и возможность строительства только склада является основанием для не указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования.

Получение информации о всех видах разрешенного использования повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов на право заключения договора аренды земельных участков, т.к. претенденты на участие в аукционе могут рассматривать возможность использования земельного участка после завершения строительства склада и по иным видам разрешенного использования участка путем, например, путем дополнительного размещения временных сооружений, соответствующих основным разрешенным видам использования.

В судебной практике неоднократно указывалось на правомерность предписаний УФАС об отмене протоколов о результатах торгов в случае установления нарушений подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11ЗК РФ (Определение Верховного Суда РФ от 26.08.2019 № 306-ЭС19-13966 по делу № А06-8510/2018).

В соответствии с п. 2 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

На основании изложенного

ПРОШУ:

1) признать несоответствующими Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и Земельному кодексу РФ действия Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска по организации аукциона (извещение на сайте torgi.gov.ru № 2100001489000000222.

2) направить на основании п. 18 ст. 18.1. ФЗ «О защите конкуренции» Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска уведомление о принятии жалобы к производству и информацию о том, что приостанавливается проведение аукциона

Приложение:

1. Распечатка с сайта извещения;
2. Письмо ФАС;



Богданов О.А.