



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/01/18.1-4627/2020

20.11.2020

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 28.04.2020 № 185) 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 «Дельтастрой» (623100, г. Первоуральск, ул. Вайнера, д. 45-в, далее – ООО «Дельтастрой»), представитель – <...> (доверенность от 04.03.2019 без номера);

уполномоченного органа – Администрация городского округа Первоуральск (623109, Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Ватутина, д. 41, далее – Администрация ГО Первоуральск), представитель – <...> (доверенность от 25.05.2020 № 967-46/2020),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Дельтастрой» (вх. № 01-29719 от 10.11.2020) на действия (бездействие) уполномоченного органа в лице Администрации городского округа Первоуральск, совершенные при осуществлении процедуры, включенной в п. 14 Исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства (утв. Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 № 403) и вызвавшиеся в незаконном отказе в приеме заявления о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0116002:383 площадью 1 751 кв.м., расположенного по адресу: г. Первоуральск, ул. Карбышева, 6,

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 17.11.2020 в 16 час. 30 мин. О времени и месте рассмотрения жалобы уполномоченный орган уведомлен (исх. № 24340 от 11.11.2020) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 20.11.2020 в 14 час. 30 мин., о чем уполномоченный орган уведомлен (исх. № 24836 от 18.11.2020) посредством электронной почты <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Panasonic RR-US551 700M MIC.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с пп. 2 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в части предъявления к лицу, подавшему жалобу, документам и информации требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в случае, если предусмотренная указанными актами процедура включена в исчерпывающий **перечень** процедур в соответствующей сфере строительства.

Правительство РФ в соответствии с ч. 2 ст. 6 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) утверждает исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства с учетом особенностей осуществления градостроительной деятельности на территориях субъектов РФ и территориях муниципальных образований, порядок внесения изменений в данные перечни, порядок ведения реестра описаний процедур, указанных в данных перечнях.

Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 № 403 в соответствии с ч. 2 ст. 6 ГрК РФ утвержден Исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства (далее – Исчерпывающий перечень № 403), который вступил в силу 07.11.2014 (по истечении 6 месяцев со дня официального опубликования настоящего постановления).

Рассмотрение в соответствии с п.п. 2 и 3 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на акты и (или) действия (бездействие) органа местного самоуправления, их должностных лиц при осуществлении в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, утвержденные Правительством РФ в соответствии с ч. 2 ст. 6 ГрК РФ, допускается по истечении 6 месяцев со дня вступления в силу акта Правительства РФ, утвердившего исчерпывающий перечень

процедур в соответствующей сфере строительства (ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 250-ФЗ), то есть с 07.02.2015.

К процедурам, связанным с предоставлением прав на земельный участок и подготовкой документации по планировке территории в отношении земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования, позволяющий осуществлять жилищное строительство согласно п. 14 Исчерпывающего перечня № 403 относится организация и проведение аукциона на право заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (применяется в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации).

Согласно п. 1 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Предоставление в аренду земельного участка путем проведения аукциона в силу пп. 6 и пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае подготовка аукциона осуществляется в следующем порядке:

- обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

- проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Порядок предоставления земельных участков в собственность, аренду из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земель, находящихся в собственности муниципального образования, по результатам торгов регулируется Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков в собственность, аренду из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земель, находящихся в собственности муниципального образования, по результатам торгов» (утв. Постановлением Администрации ГО Первоуральск от 16.07.2020 № 1386, далее – Административный регламент № 1386).

Согласно ч. 5.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование актов и (или) действий (бездействия) уполномоченного органа в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее чем в течение 3 месяцев со дня принятия акта и (или) совершения действия (бездействия) уполномоченного органа.

Администрацией ГО Первоуральск 16.10.2020 подготовлено письмо о возврате заявления, в то время как жалоба ООО «Дельтастрой» направлена в адрес Свердловского УФАС России 11.11.2020, 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) уполномоченного органа.

ООО «Дельтастрой» в жалобе ссылается на то, что 12.10.2020 общество обратилось в Администрацию ГО Первоуральск с заявлением о проведении аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0116002:383 площадью 1 751 кв.м., расположенного по адресу: г. Первоуральск, ул. Карбышева, 6. Администрацией ГО Первоуральск в адрес ООО «Дельтастрой» 16.10.2020 направлено уведомление (исх. № 9726 от 16.10.2020) о возврате заявления на основании п. 37 и п. 65 Административного регламента № 1386 в связи с неуказанием в заявлении цели использования земельного участка. Вместе с тем, в заявлении указана цель использования – в соответствии с видами разрешенного использования для данной территориальной зоны, установленными Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск. ООО «Дельтастрой» считает, что уполномоченным органом в письме (исх. № 9726 от 16.10.2020) к обществу, документам и информации предъявлены требования, не предусмотренные законодательством.

Согласно сведениям, представленным уполномоченным органом, площадь земельного участка является уточненной, следовательно, в данном случае применим подраздел 3.2 Административного регламента № 1386.

Согласно подразделу 3.2 Административного регламента № 1386 в перечень административных процедур при предоставлении муниципальной услуги, если земельный участок образован, площадь является уточненной входят следующие процедуры:

- прием и регистрация заявления о предоставлении муниципальной услуги;
- проведение экспертизы документов;
- возврат заявления заявителю, если оно по форме и содержанию не соответствует формам заявлений, утвержденным настоящим Административным регламентом;
- формирование и направление межведомственных запросов о предоставлении документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, в государственные органы и иные органы, участвующие в предоставлении муниципальной услуги;
- оценка возможности использования земельного участка для заявленных целей;
- подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
- проведение аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, заключение договора по результатам торгов.

В соответствии с п. 37 Административного регламента № 1386 порядок возврата заявления заявителю, если оно по форме и содержанию не соответствует формам заявлений, утвержденным настоящим Регламентом, осуществляется в соответствии с подразделом 3.1.4 настоящего Регламента.

Пунктом 65 Административного регламента № 1386 установлено, что основанием для возврата заявления заявителю, если оно по форме и содержанию не соответствует формам заявлений, утвержденным настоящим Регламентом, является установление специалистом, ответственным за регистрацию входящей корреспонденции, несоответствия заявления, представленного заявителем, по форме и содержанию формам заявлений, утвержденным настоящим Регламентом.

Одним из документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги, подлежащих представлению заявителем для предоставления земельного участка с аукциона, в силу абз. 6 пп. 3 п. 27 Административного регламента № 1386 является заявление с указанием цели использования земельного участка.

Уполномоченный орган отметил, что в адрес Администрации ГО Первоуральск 12.10.2020 поступило заявление ООО «Дельтастрой» (вх. № 11983) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым

№ 66:58:0116002:383 площадью 1 751 кв.м., расположенного по адресу: г. Первоуральск, ул. Карбышева, 6. ООО «Дельтастрой» испрашивался земельный участок для целей использования - в соответствии с видами разрешенного использования для данной территориальной зоны, установленными Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск. Вид разрешенного использования земельного участка представляет собой установление конкретной цели использования участка земли и определение объема прав и обязанностей лица, которому предоставлен земельный участок, на основании осуществления определенных процедур зонирования территорий. Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск (утв. решением первоуральской городской Думы от 26.08.2010 № 241, далее - ПЗЗ) данный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3 – зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов. Для указанной территориальной зоны установлены как различные основные виды разрешенного использования земельных участков, так и различные вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков. Определить желаемый именно ООО «Дельтастрой» вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с видами разрешенного использования, установленными ПЗЗ, не представляется возможным. Неуказание конкретной цели использования земельного участка, испрашиваемого путем предоставления на торгах, не позволяет определить срок аренды такого земельного участка. В связи с тем, что в заявлении ООО «Дельтастрой» не был указан конкретный вид разрешенного использования земельного участка, определяющий цель использования такого участка, а имеющаяся в заявлении ссылка на Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск не позволяет определить желаемую цель использования испрашиваемого земельного участка, в соответствии с пп. 6 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ, п. 37 и п. 65 Административного регламента № 1386 уполномоченным органом принято решение о возврате заявления, о чем в адрес ООО «Дельтастрой» 16.10.2020 заказным письмом направлено соответствующее уведомление (исх. № 9726 от 16.10.2020).

Вместе с тем, для принятия решения о проведении аукциона либо об отказе в его проведении уполномоченным органом в соответствии с пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется проверка именно на наличие или отсутствие оснований, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи, согласно пп. 5 которого земельный участок не может быть предметом аукциона, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

В свою очередь, сведения о разрешенном использовании земельного участка согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ должны содержаться в извещении о проведении аукциона, а под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды разрешенного использования, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в пределах границ которой он расположен (дела № № А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159).

В заявлении указана цель использования - в соответствии с видами разрешенного использования для данной территориальной зоны, установленными Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск, а потому любая и каждая цель использования земельного участка, указанная таким способом в заявлении о проведении аукциона, заведомо соответствует разрешенному использованию земельного участка.

На основании изложенного, в действиях (бездействии) уполномоченного органа установлено нарушение п. 37 и п. 65 Административного регламента № 1386, выразившееся в предъявлении к ООО «Дельтастрой», документам требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ.

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 уполномоченному органу в лице Администрации ГО Первоуральск предписание о принятии всех зависящих от него мер по рассмотрению заявления ООО «Дельтастрой» (исх. от 12.10.2020 / вх. № 11983 от 12.10.2020) в порядке, предусмотренном Административным регламентом № 1386 и ст. 39.11 ЗК РФ, и принятию решения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 66:58:0116002:383 площадью 1 751 кв.м., расположенного по адресу: г. Первоуральск, ул. Карбышева, 6 либо об отказе аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Дельтастрой» признать обоснованной.

2. Уполномоченный орган в лице Администрации городского округа Первоуральск признать нарушившим п. 37 и п. 65 Административного регламента № 1386, что выразилось в предъявлении к ООО «Дельтастрой», документам требований, не установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ

3. Выдать организатору торгов предписание.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>

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