

Организатор торгов -

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

150000, г. Ярославль,

ул. Комсомольская, д. 4Б

e-mail: ShashlovaEA@city-yar.ru;

Заявитель –

<...>

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения торгов

№ 06-07/148-18

27 декабря 2018 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 09.01.2019 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В.,
члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы
Семенюк А.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы
Пелевина С.А.,

с участием:

от заявителя <...> – представитель не явился, о месте и времени рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом;

от организатора торгов МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» – <...> (по доверенности),

в присутствии <...>,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов –
МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН:
7604093410, ОГРН: 1067604080884), в порядке, предусмотренном статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее -
Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 17097 от 19.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (далее – Агентство) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

(кадастровый номер <...> :23:020704:1029), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Алмазная, д. 1р, (извещение № 291118/26583443/03).

Обжалуемые действия (бездействие) — отсутствие в аукционной документации сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также отсутствие сведений о предельных параметрах разрешенного строительства.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов предоставил документы, запрошенные уведомлением от 24.12.2018 № 13679/06-07. С доводами жалобы не согласился.

Кроме того, организатор торгов полагает, что жалоба не подлежит рассмотрению антимонопольным органом, поскольку заявитель не является участником аукциона, а также не был заинтересован в участии в торгах.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Далее — Земельный кодекс РФ).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган не только участниками торгов, но и иными лицами, 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, в результате чего права или законные интересы заявителей могут быть ущемлены или нарушены.

Заявитель не является участником аукциона, однако, срок приема заявок на момент подачи жалобы не истек, заявителем обжалуются действия организатора торгов по размещению неполной информации о предмете аукциона, которые лишают лицо возможности сформировать полное представление о данном предмете и принять решение об участии в торгах, что является основанием для рассмотрения жалобы <...> в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

30.11.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru были опубликованы извещение № 291118/26583443/03 и аукционная документация о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:020704:1029), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Алмазная, д. 1р.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 или ведения дачного хозяйства).

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с пунктом 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83), организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса

определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В тексте извещения № 291118/26583443/03 указана таблица, содержащая сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. В столбцах, определяющих предельную свободную мощность существующих сетей и сроки подключения объекта капитального строительства к газораспределительной сети, а также к электрическим сетям, сетям водоснабжения и водоотведения организатором торгов поставлены знаки «-». Указанный знак также поставлен в столбце, определяющем срок действия технических условий подключения объекта к электрическим сетям. Кроме того, в графе «Оплата за подключение» организатором торгов указана не конкретная денежная сумма, а ссылка на нормативные акты, устанавливающие тарифы на подключение объекта к соответствующим сетям.

Представитель Агентства пояснил, что в ответ на запросы организатора торгов ресурсоснабжающими организациями были направлены информационные письма, в которых не содержалась информация о предельной свободной мощности существующих сетей, сроках подключения объекта капитального строительства к указанным выше сетям, а также о сроке действия технических условий подключения объекта к электрическим сетям. Оплата за подключение объекта может быть определена после строительства такого объекта на основании указанных в таблице тарифов. При этом заинтересованные лица вправе ознакомиться с информацией о проведении аукциона, с техническими условиями подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку, сроки действия технических условий, о плате за подключение, в помещении Агентства по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.4б, каб. № 20а и на официальном портале мэрии города Ярославля (<http://city-yaroslavl.ru>).

На заседании Комиссии установлено, что в состав пакета документов, с которыми вправе ознакомиться потенциальный участник аукциона, включены вышеуказанные информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, не содержащие установленную законодательством информацию о технических условиях подключения.

Вместе с тем, как следует из пункта 2 Правил № 83, к сетям инженерно-технического обеспечения относится совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона организатор торгов обязан указать исчерпывающие сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, к сетям водоснабжения и водоотведения, либо указать на невозможность выдачи технических условий.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что

организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеназванного земельного участка указаны неполные сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, не содержится информация о предельной свободной мощности существующих сетей и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 11 Правил № 83 информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен). Следовательно, организатором торгов в графе «Оплата за подключение» правомерно указаны нормативные акты, устанавливающие тарифы на подключение объекта к соответствующим сетям.

Относительно довода заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений о предельных параметрах разрешенного строительства Комиссией установлено следующее.

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса установлено, что 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.

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона указано: «Предельное количество надземных или предельная высота зданий устанавливаются требованиями подпункта 3 пункта 2 статьи 50 Правил землепользования и застройки города Ярославля. Выбор параметров строительства не ограничен и устанавливается с учетом технологических особенностей и на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,

соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%».

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 50 Правил землепользования и застройки города Ярославля предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны устанавливаются с учетом соблюдения положений статей 7, 16 Правил.

Статья 7 ПЗЗ содержит общие условия осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, согласно которым строительство объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Генеральным планом города Ярославля, установленными Правилами градостроительными регламентами, документацией по планировке территории, на основании результатов инженерных изысканий, с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечением инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения, на застроенных или подлежащих застройке земельных участках. Реконструкция или капитальный ремонт объекта капитального строительства, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, осуществляется правообладателями земельного участка и объекта капитального строительства.

В статье 16 ПЗЗ указывается на обязательность соблюдения законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования при выборе видов разрешенного использования земельного участка, а именно: «При реализации правообладателями прав на выбор вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства выполнение всех связанных с выбором вида разрешенного использования работ производится с обязательным соблюдением требований технических регламентов, действующих в соответствии с законодательством о техническом регулировании, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования. Выбор вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства не может быть произведен в нарушение требований технического регламента, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования. Выбор параметров строительства,

реконструкции объекта капитального строительства, в том числе когда предельные значения параметров разрешенного строительства и реконструкции или ограничения в использовании земельного участка градостроительным регламентом не установлены, осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения».

Таким образом, в статьях Правил землепользования и застройки города Ярославля, указанных организатором торгов в извещении, также не содержится конкретных сведений о предельном количестве этажей или предельной высоте зданий.

Комиссия считает, что отсылка в извещении к Правилам землепользования и застройки и возложение на участников торгов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона в части предельного количества этажей или предельной высоты здания, разрешенного к строительству на рассматриваемом земельном участке, не может подменять законодательно установленной обязанности организатора торгов публиковать сведения о предельных параметрах разрешенного строительства непосредственно в извещении о проведении торгов.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеназванного земельного участка указаны неполные сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, не содержится информация о предельной свободной мощности существующих сетей, о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения и об оплате за подключение, а также не указаны предельные параметры разрешенного строительства в части предельного количества этажей или предельной высоты здания, разрешенного к строительству на земельном участке, являющемся предметом торгов.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 17097 от 19.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...>

:23:020704:1029), расположенного по адресу: г. Ярославль,
ул. Алмазная, д. 1р, (извещение № 291118/26583443/03) обоснованной.

Признать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»
нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Выдать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»
предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды
земельного участка (кадастровый номер <...> :23:020704:1029), расположенного по
адресу: г. Ярославль, ул. Алмазная, д. 1р, (извещение № 291118/26583443/03).

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

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии А.В. Семенюк

С.А. Пелевина