

РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-272/2023

Резолютивная часть решения оглашена « 21 » марта 2023 года

В полном объеме решение изготовлено « 24» марта 2023 года

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-272/2023 по жалобе К (вх.№ 1958-ЭП/23 от 13.03.2023) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Алексин (далее – Организатор торгов, Комитет, КИЗО администрации муниципального образования город Алексин) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:24:000000:1258 площадью 3 243 кв. м., категория земель - «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Ленина (извещение № 21000006540000000023 от 01.02.2023, лот № 1) (далее – Аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), при участии посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов – председателя КИЗО администрации муниципального образования город (по доверенности), без участия Заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее – Тульское УФАС России) поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Рассмотрение жалобы назначено и проведено 21 марта 2023 года в 10 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2, каб. 30.

Доводы заявителя сводятся к следующему.

Заявитель указал, что в нарушение положений подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Организатор торгов провел Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, на котором находятся незарегистрированные постройки и строения.

Кроме того, в нарушение положений подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор торгов разместил извещение о проведении аукциона на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не содержащее сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водоотведения, теплоснабжения, сетям связи), обо всех видах разрешенного использования земельного участка.

В нарушение положений пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ в итоговом протоколе Организатором торгов не указано место нахождения победителя Аукциона и иного участника Аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета Аукциона.

Заявитель полагает, что процедура проведения Аукциона, порядок размещения информации о проведении торгов и протокол об итогах Аукциона не соответствуют действующему законодательству, в связи с чем считает торги по данному лоту недействительными и просит отменить результаты Аукциона.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх. № 2377 от 20.03.2023), в которых поясняет следующее. Земельный участок с кадастровым номером 71:24:000000:1258 площадью 3 243 кв. м., расположенный по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Ленина, поставлен на государственный кадастровый учет с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, что подтверждается выпиской из ЕГРН. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Алексин, утвержденными решением Собрании депутатов землепользования и застройки муниципального образования город Алексин от 01.03.2016 № 2 (23).3 (с изменениями и дополнениями) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами).

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что постройки на территории земельного участка утратили статус объекта недвижимости, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении содержится.

Считает доводы Заявителя об отсутствии сведений в протоколе Аукциона о местонахождении победителя необоснованными, поскольку в опубликованном на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> протоколе о результатах аукциона № 2100000654000000002300102, указано местонахождение победителя – ООО «Специализированный застройщик Алексининвест» (адрес юридического лица).

Комиссией Тульского УФАС России установлено, что порядок и организация проведения аукциона утверждены постановлением администрации муниципального образования город Алексин от 31.01.2023 № 130 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка».

Состав комиссии для проведения торгов утвержден постановлением администрации муниципального образования город Алексин от 18.01.2019 № 36 «Об утверждении состава комиссии для проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

01.02.2023 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов опубликовано извещение о проведении Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение).

Дата начала подачи заявок: 02.02.2023 в 00-00.

Дата окончания подачи заявок: 03.03.2023 в 18-00. Дата рассмотрения заявок: 06.03.2023.

Дата и время проведения аукциона: 07.03.2023 в 11-00.

Предмет Аукциона: лот № 1 – право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:24:000000:1258 площадью 3 243 кв. м., категория земель - «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Ленина. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка.

Итоги аукциона подведены 07.03.2023, что подтверждается протоколом заседания комиссии по подведению итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, г. Алексин, ул. Ленина. Победителем признано ООО «Специализированный застройщик Алексининвест», предложившее наибольшую цену по лоту № 1.

Комиссия, изучив материалы дела № 071/10/18.1-272/2023, исследовав обстоятельства, документы и пояснения лиц, представленные в материалы дела, в соответствии с действующим законодательством установила следующее.

Согласно части 1 пункта 4.2 статьи 23 Закона о защите конкуренции в полномочия антимонопольного органа входит рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона 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.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируются статьей 39.11 ЗК РФ.

По результатам изучения представленных материалов, выслушав мнение представителя Организатора торгов, Комиссия пришла к выводу, что доводы Заявителя о наличии объекта незавершенного строительства на земельном участке являются обоснованными.

Согласно подпункту 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителя установлено, и непосредственно подтверждено представителем Организатора торгов, что на указанном земельном участке находятся постройки и строения, по мнению представителя Организатора торгов, не обладающие признаками недвижимого имущества.

Комиссией изучен представленный Заявителем скриншот с публичной кадастровой карты России, на котором видны контуры объекта в границах земельного участка.

Нахождение объекта также подтверждается материалами обзорной фотосъемки земельного участка, актуальной по состоянию на 11.03.2023, то есть непосредственно на период организации и проведения Аукциона.

В 2021 году Организатор торгов инициировал проведение двух технических экспертиз объекта незавершенного строительства, ошибочно полагая, что признание невозможности возобновления строительства объекта повлечет за собой отсутствие необходимости регистрации права собственности на него. Согласно первому техническому экспертному заключению АО «Тулаоргтехстрой» от 27.04.2021: «На момент проведения экспертизы выполнены конструкция фундаментной плиты, частично смонтированы цокольные стеновые панели и плиты перекрытия. Фундаментная плита выполнена монолитной железобетонной. Характером работ не предусматривалась откопка шурфов, освидетельствование фундамента проводилось по характерным деформациям смонтированных конструкций наземной части здания» (лист 4).

Вместе с тем, повторная экспертная оценка строительных конструкций на предмет их соответствия объектам недвижимости на земельном участке, датированная 23.08.2021, дана только смонтированным строительным конструкциям. При этом первое заключение подтверждено.

Из содержания пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и разъяснений пункта 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее – постановление № 25) следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. Так, согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ, пункту 38 постановления № 25 к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В пункте 38 постановления № 25 также разъяснено, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

В результате дважды проведенной экспертами оценки на земельном участке выявлено наличие фундамента и частично смонтированных конструкций объекта незавершенного строительства, что свидетельствует, независимо от конструктивных особенностей и функциональных целей строительства, об объекте недвижимости, не состоящем на государственном кадастровом учете, право собственности на который не зарегистрировано в установленном законом порядке.

Таким образом, постройки и строения на земельном участке являются объектом незавершенного строительства, который не передавался в аренду одновременно с земельным участком, вследствие чего указанный земельный участок не мог быть предметом Аукциона.

В данном случае Комитетом не осуществлены действия по сносу объекта капитального строительства и освобождению земельного участка от объекта некапитального строительства, в связи с чем у потенциального победителя торгов могут возникнуть дополнительные временные и финансовые затраты при использовании земельного участка.

При этом извещением о проведении Аукциона не установлено, что на земельном участке расположены здания, сооружения, передаваемые совместно с этим земельным участком.

Следовательно, действия Комитета по проведению Аукциона в отношении земельного участка, на котором размещены здание, сооружение, которые не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, являются нарушением требований подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Изучив доводы Заявителя об отсутствии в извещении сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к централизованной системе водоотведения, теплоснабжения, сетям связи, Комиссия приходит к следующим выводам.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

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 информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Кроме того, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений. С 01.09.2021 вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Так, в связи с вступившими изменениями, статьей 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) было определено, что к сетям инженерно-технического обеспечения в понимании ГрК РФ относятся сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Кроме того, указанным Законом введена часть 7.1 статьи 57.3 ГрК РФ, согласно которой в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или Земельным кодексом Российской Федерации, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) может быть запрошена органом государственной власти, органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном частью 7 настоящей статьи, в целях, не связанных с подготовкой градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 (далее – Правила): «подключаемый объект» – объект капитального строительства, в том числе водопроводная и (или) канализационная сеть и иные объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (за исключением отдельных помещений объекта капитального строительства), в отношении которых осуществляется или планируется к осуществлению подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, а также земельный участок, в отношении которого осуществляется подключение (технологическое присоединение) к централизованным ливневым системам водоотведения и централизованным общесплавным системам водоотведения в целях отведения (сброса) поверхностных сточных вод; «технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения» (далее – технические условия) - документ, выдаваемый исполнителем в целях архитектурно-строительного проектирования подключаемого объекта и заключения договора о подключении, содержащий информацию об имеющейся возможности подключения подключаемого объекта в пределах указанной в таком документе максимальной мощности (нагрузки) в точках присоединения в пределах указанного в таком документе срока, и являющийся обязательным приложением к договору о подключении; «технологически связанные (смежные) объекты централизованной системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения» – объекты централизованной системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения или водоотведения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в едином технологическом процессе горячего водоснабжения, холодного водоснабжения или водоотведения.

В соответствии с пунктом 9 Правил с запросом о выдаче технических условий к исполнителю вправе обратиться в том числе, правообладатель земельного участка и (или) подключаемого объекта.

Следовательно, 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), а также наделен правом их возврата исполнителю (уполномоченному органу), предоставляющему информацию о возможности технологического присоединения, в случае несоответствия представленных документов.

Земельный кодекс Российской Федерации, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения полных сведений о

возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе. Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Аналогичная позиция указана в пункте 4 Обзора практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101.

Соответственно, публичное извещение о проведении торгов обеспечивает возможность подачи заявки на участие в торгах для любого физического и юридического лица. При этом в случае если хозяйствующий субъект в рамках оцениваемых антимонопольным органом торгов фактически не подал заявку на участие в них, указанное не свидетельствует о том, что он не может являться потенциальным участником данных торгов.

Таким образом, Организатор торгов нарушил положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, указав в извещении о возможности присоединения объекта только к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, то есть разместил ограниченную информацию (без водоотведения, теплоснабжения, сетей связи).

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.

Доводы Заявителя о том, что Организатор торгов не указал в извещении все виды разрешенного использования земельного участка, также являются обоснованными по следующим основаниям.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу п. 11 ст. 39.8 ЗК РФ заключается на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Извещение о проведении аукциона согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

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 территориальной зоной - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7); 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 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).

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

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.

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 N ИА/83159/20, дела NN A60-10670/2017, A60-30216/2018, A60-46186/2018, A60-12538/2020, A60-20349/2020, A60-63314/2020, A60-63305/2020, A60-63304/2020, A60-66538/2021, Апелляционное определение ВС РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187), которые согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Это позволяет победителю аукциона как будущему правообладателю выбрать на основании абз. 2 п. 2 ст. 7 ЗК РФ и ч. 4 ст. 37 ГрК РФ любой из них посредством указания на то в заключаемом в порядке п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ договоре аренды земельного участка.

При рассмотрении дела представитель Организатора торгов пояснил, что в извещении о проведении Аукциона указаны все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Алексин, утвержденными решением Собрании депутатов землепользования и застройки муниципального образования город Алексин от 01.03.2016 № 2 (23).3 (с изменениями и дополнениями) (далее – Правила землепользования и застройки).

Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона указан один вид разрешенного использования земельного участка: зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Так, согласно ст. 49 Правил землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-4. Основными видами разрешенного использования территориальной зоны Ж-4 являются:

-многоэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

-магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 200 кв. м).

Кроме того, в территориальной зоне Ж-4 указаны вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования.

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:24:000000:1258, которые содержатся в Правилах землепользования и застройки.

Предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества влечет административную ответственность по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ (за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 статьи 7.32.4 КоАП РФ и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 КоАП РФ).

В своей жалобе Заявитель также указал, что в нарушение положений пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ в итоговом протоколе Организатором торгов не указано местонахождение победителя Аукциона и иного участника Аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета Аукциона.

Установлено, что сведения о местонахождении победителя Аукциона содержатся в протоколе о результатах Аукциона № 2100000654000000002300102, сформированном посредством функционала сайта <https://torgi.gov.ru>, а именно указан юридический адрес ООО «Специализированный застройщик Алексининвест». От остальных участников Аукциона предложений по увеличению цены не поступало, вследствие чего участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета Аукциона, не было.

Статья 18.1 Закона о защите конкуренции является специальной и регламентирует

как процедуру рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, так и принятие мер реагирования путем выдачи предписаний о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, в случае выявления нарушений порядка организации или проведения торгов, в том числе путем внесения изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов (часть 17, часть 20 статьи 18.1, подпункт «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

По результатам рассмотрения жалобы Комиссией выявлены нарушения Организатором торгов правил подготовки и организации Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентированных подпунктом 9 пункта 8, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем имеются основания для выдачи Организатору торгов предписания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх.№ 1958-ЭП/23 от 13.03.2023) на действия комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Алексин (Организатора торгов) при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:24:000000:1258 площадью 3 243 кв. м., категория земель - «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Ленина (№ 21000006540000000023 от 01.02.2023, лот №1) обоснованной.
2. Признать Организатора торгов – комитет имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Алексин нарушившим требования положений подпункта 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать комитету имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Алексин, комиссии по проведению торгов администрации муниципального образования город Алексин обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения аукциона на право заключения на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:24:000000:1258 площадью 3 243 кв. м., категория земель - «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Тульская область, город Алексин, улица Ленина (№ 21000006540000000023 от 01.02.2023, лот №1), а также отмены всех протоколов, составленных в ходе проведения Аукциона (лот № 1).

4. Передать материалы дела должностному лицу Тульского УФАС России для принятия решения о наличии (отсутствии) признаков административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.