

Решение № 055/10/18.1-428/2024

о признании жалобы необоснованной

2 0 . 0 5 . 2 0 2 4
г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...>– начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...>– специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Омской области (далее – ТУ Росимущества в Омской области, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности (извещение № 21000019010000000601, лот №3, размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

при участии Заявителя <...>. (личность удостоверена паспортом),

при участии представителя Ответчика <...>. (доверенность от 21.05.2024 № 26-Д, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...>, (вх. от 26.04.2024 № 3898/24), который полагает, что положения аукционной документации разработаны с нарушением норм действующего законодательства. В

обоснование своей позиции Заявитель указывает, что согласно извещению № 21000019010000000601, лот №3 земельный участок с кадастровым номером 55:36:040112:551 имеет вид разрешенного использования как - «предпринимательство».

Вместе с тем, как указывает Заявитель, что **постановлением** Администрации города Омска от 18.11.2010 № 1109-п «Об утверждении проектов планировки некоторых частей территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» **утвержден чертеж планировки территории, расположенной в границах:** ул. Челюскинцев – ул. 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – ул. Пристанционная – ул. 35 лет Советской Армии в Центральном административном округе г. Омска. Согласно чертежу планировки земельный участок с кадастровым номером 55:36:040112:551 расположен в границах элемента планировочной структуры № 7 (зона № 7.4 – Зона размещения производственно – коммунальных объектов IV – V классов опасности (приложение № 6 к постановлению Администрации города Омска от 18 ноября 2010 г. № 1109-п) .

Зона размещения производственно – коммунальных объектов IV – V классов опасности включает в себя участки территории города Омска, предназначенные для размещения:

- промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских предприятий IV – V классов опасности;
- объектов транспорта;
- объектов производственной и розничной торговли.

Вместе с тем, согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости предмет аукциона имеет разрешенное использование – «предпринимательство» (код 4.0).

Заявитель указывает, что в случае заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования – «предпринимательство», в последствии потребуются внесение изменений в документацию по планировке территории.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, приостановить заключение договора.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 27.04.2024 № ГС/2383/24 Организатором торгов представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 07.05.2024 № 4183/24).

В письменных пояснениях Организатор торгов отмечает, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением

Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Омск Омской области» (далее - Правила), предмет аукциона располагается в Производственной зоне (П-1), которая предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских объектов, деятельность которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения окружающей среды, интенсивным движением большегрузного транспорта и железнодорожного транспорта.

Также Организатор торгов отмечает, что в пределах производственной зоны установлены подзона П-1.1 и подзона П-1.2 с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетании таких размеров и процентов. Предмет аукциона находится в подзоне П-1.2.

Как указывает Организатор торгов, согласно Правилам к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах установленной зоны относится, в том числе вид разрешенного использования – «предпринимательство» (код 4.0).

В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» кодовое обозначение вида разрешенного использования «предпринимательство» (код 4.0) подразумевает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1 - 4.10](#).

В части довода Заявителя о противоречии постановления Администрации города Омска от 18.11.2010 № 1109-п «Об утверждении проектов планировки некоторых частей территории муниципального образования городского округа города Омск Омской области» Правилам, Организатор торгов отмечает, что в соответствии с Положением о Территориальном управлении в компетенцию Организатора торгов не входит полномочия по утверждению Правил землепользования и застройки и Проектов планировки территорий муниципального образования городской округ город Омск Омской области.

На основании изложенного, ТУ Росимущества в Омской области просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией

установлено, что ТУ Росимущества в Омской области издано распоряжение от 26.03.2024 № 55-57-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности».

26.03.2024 ТУ Росимущества в Омской области на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 21000019010000000601, лот № 3 о проведении электронного аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды на земельный участок.

Предмет аукциона: право заключения договора аренды земельного участка, составляющего имущество Государственной казны Российской Федерации. Адрес (описание местоположения) земельного участка: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание столовой с тамбуром. Участок находится примерно в 25 м. по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный АО, ул. Пристанционная, д.17, кадастровый номер земельного участка 55:36:040112:551. Разрешенное использование: «предпринимательство» (код 4.0).

Начальная цена предмета аукциона: 52 366,29 рублей - начальный размер ежегодной арендной платы за земельный участок за один календарный год. «Шаг аукциона» – 1 570,98 рублей. Размер задатка: 10 473,25 рублей. Срок действия договора аренды: 5 лет.

Дата и время начала и окончания срока подачи заявок на участие в аукционе:

с 26.03.2024 - 16 час.00 мин. по 03.05.2024 - 16 час.00 мин. (время местное).

Дата и время начала и окончания срока рассмотрения заявок на участие в аукционе:

с 06.05.2024 - 10 час. 00 мин. по 06.05.2024 - 16 час. 00 мин. (время местное).

Дата, время и место проведения аукциона:

07.05.2024 в 10 час. 00 мин. (время местное), ЗАО «Сбербанк - Автоматизированная система торгов» <http://utp.sberbank-ast.ru>

В соответствии с протоколом № 1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе по лоту № 3 от 06.05.2024 на участие в торгах поступило 15 заявок, Заявитель заявку не подавал.

Уведомлением Омского УФАС России от 27.04.2024 № ГЛ/2383/24 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы,

заслушав доводы представителей сторон, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 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 18.07.2011 № 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.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11 - 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Частью 1 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Согласно подпункту 5 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 не установлено разрешенное использование.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 статьи 7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель 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.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (далее - Классификатор). Приказ Росреестра от

10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» содержит перечень видов разрешенного использования.

При этом согласно Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018, правообладатель земельного участка вправе выбирать вид разрешенного использования любого из основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным зонированием, и, как следствие, изменять вид разрешенного использования земельного участка.

Сведения о виде разрешенного использования в числе других сведений об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (кадастр недвижимости) в качестве дополнительных сведений (подпункт 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Распоряжением Росимущества в Омской области от 13.02.2024 № 55-24-р ТУ «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:040112:551» изменен вид разрешенного использования названного земельного участка с *«Для производственных целей, для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»* на *«Предпринимательство (код 4.0)»* в соответствии Территориальной зоной – Производственная зона П-1 с Подзоной П-1.2. Указанные изменения внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Извещение о проведении электронного аукциона содержит характеристики земельного участка и вид его разрешенного использования и указан как – «предпринимательство» (код 4.0).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.05.2024 земельный участок с кадастровым номером: 55:36:040112:551 имеет разрешенное использование – «предпринимательство» (код 4.0), что соответствует виду разрешенного использования, указанному в извещении № 21000019010000000601, лот № 3.

В связи с чем, в действиях ТУ Росимущества в Омской области не установлено нарушения порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности (извещение № 21000019010000000601, лот №3).

При таких обстоятельствах, Комиссия не находит оснований для

удовлетворения жалобы заявителя. В связи с чем, Комиссия приходит к выводу о признании жалобы Заявителя необоснованной.

Вместе с тем, действия ТУ Росимущества в Омской области по принятию распоряжения от 13.02.2024 № 55-24-р «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:040112:551» будут рассмотрены должностным лицом Омского УФАС России на предмет наличия признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. О чем будет сообщено дополнительно Заявителю.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Омской области (далее – ТУ Росимущества в Омской области, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности (извещение № 21000019010000000601, лот №3, размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно телекоммуникационной сети «Интернет»),
2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 27.04.2024 № ГЛ/2383/24.
3. Передать материалы дела № 055/10/18.1-428/2024 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для рассмотрения в соответствии с главой 9 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.