

ООО «АТС»

ул. Анатолия Гладкова, д. 22, стр. 5,

г. Красноярск, 660012,
979705@mail.ru

Администрация п. Березовка

Березовского района Красноярского
края

ул. Центральная, д. 19,

пгт. Березовка, Березовский район,

Красноярский край, 662520,

beradm@mail.ru

РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-450/2024

12 марта 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Мерзляков В.Л., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Чайкун И.А. – начальник отдела, Горбачева П.И. – главный государственный инспектор (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) жалобу ООО «АТС» на действия организатора торгов – Администрации п. Березовка Березовского района Красноярского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:04:6101010:1864, общей площадью 10532 кв.м, расположенного по адресу: Красноярский край, Березовский р-н, пгт. Березовка, категория земель - земли

населенных пунктов, разрешенное использование - производственная деятельность (извещение [№22000049440000000010, лот №1](#)) (далее – торги),

с участием представителя заявителя Сидоровой Ю.А. (доверенность от 15.02.2024), в отсутствие организатора торгов, направившего ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие его представителя,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 20.02.2024 поступила жалоба ООО «АТС» на действия аукционной комиссии организатора торгов, выразившиеся в необоснованном отклонении заявки заявителя.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы переносилось с 15:10 28.02.2024 до 10:30 06.03.2024 и с 10:30 06.03.2024 до 17:10 12.03.2024 в связи с необходимостью получения от организатора торгов документов и сведений, необходимых для принятия решения по жалобе.

Жалоба рассмотрена 12.03.2024 в 17:10 (время местное) с соблюдением сроков, установленных в части 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы заявка заявителя неправомерно отклонена аукционной комиссией от участия в торгах по основанию, указанному в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе от 12.02.2024.

Организатор торгов представил письменные возражения на доводы жалобы, согласно которым основанием отклонения заявки заявителя, поданной на участие в торгах, являлось несоответствие цели использования земельного участка, указанной в заявке заявителя, разрешенному виду использования земельного участка, являющегося предметом торгов, определенному в аукционной документации.

Комиссия, рассмотрев документы, размещённые на официальном сайте, представленные в материалы жалобы, выслушав представителя заявителя, участвующего в рассмотрении жалобы, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме.

Требования к форме заявки ЗК РФ не определены. В связи с этим такие требования определяются организатором торгов самостоятельно.

Согласно форме заявки участники торгов должны в своей заявке заполнить, в том числе, графы:

- вид разрешенного использования: _____;

- цель использования: _____.

В соответствии с разделом 2 «Предмет аукциона» извещения о проведении аукциона предметом торгов является: земельный участок, с кадастровым номером 24:04:6101010:1864, общей площадью 10532 кв.м., расположенный по адресу: Красноярский край, Березовский р-н, пгт. Березовка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - производственная деятельность.

Также в разделе 2 «Предмет аукциона» извещения о проведении аукциона указано следующее.

На основании Генерального плана п. Березовка Березовского района Красноярского края, утвержденного Решением Березовского поселкового Совета депутатов от 29.04.2019 № 38-8 «Об утверждении генерального плана п. Березовка Березовского района Красноярского края» земельный участок расположен в зоне – зона производственная (зона предприятий III класса опасности).

Основные виды разрешенного использования:

– производственная деятельность (код 6.0), в части размещения промышленных и коммунально-складских объектов и производств с размерами санитарно-защитных зон не более 300 метров;

– склады (код 6.9), в части размещения коммунально-складских объектов с размерами санитарно-защитных зон не более 300 метров;

– автомобильный транспорт (код 7.2);

– железнодорожный транспорт (код 7.1);

– объекты гаражного назначения (код 2.7.1), а также - гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки.

– обслуживание автотранспорта (код 4.9), а также автобусные парки, троллейбусные, трамвайные парки, за исключением заправок транспортных средств и ремонта автомобилей;

– объекты придорожного сервиса (код 4.9.1);

– деловое управление (код 4.1);

– проведение научных исследований (код 3.9.2), связанные с деятельностью предприятия;

– обеспечение внутреннего правопорядка (код. 8.3).

Условно разрешенное использование:

- коммунальное обслуживание (код 3.1);
- заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
- ремонт автомобилей (код 4.9.1.4);
- бытовое обслуживание (код 3.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);
- среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- общественное питание (4.6);
- магазины (код 4.4);
- склады (код 6.9), за исключением складов продовольственных товаров;
- производственная деятельность (код 6.0), в части размещения промышленных объектов и производств с размерами санитарно-защитных зон не более 100 метров.

Вспомогательные виды условно разрешенного использования:

Нижеперечисленные вспомогательные виды разрешенного использования применяются только для основного вида разрешенного использования – «производственная деятельность (код 6.0), в части размещения промышленных и коммунально-складских объектов и производств с размерами санитарно-защитных зон не более 300 метров»:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

В заявке ООО «АТС» на участие в аукционе указан вид разрешенного использования: производственная деятельность, цель использования: склад для хранения строительных материалов.

Из протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 12.02.2024 следует, что заявка заявителя отклонена аукционной комиссией от участия в торгах по следующему основанию: «Цель использования не соответствует виду разрешенного использования земельного участка».

Пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ установлен закрытый перечень оснований для отклонения заявок, поданных на участие в торгах, в частности:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

- 2) не поступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Идентичный перечень оснований для отклонения заявок, поданных на участие в торгах, установлен в разделе 6 извещения о проведении аукциона.

Из письменных возражений организатора торгов следует, что в ходе рассмотрения заявок, поданных на участие в торгах, на основании подпункта 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, аукционной комиссией было принято решение о несоответствии всех заявок требованиям, установленным документацией, в связи с предоставлением недостоверных сведений.

В частности, цель использования – склад для хранения строительных материалов, указанная в заявке ООО «АТС», не соответствует виду разрешенного использования - производственная деятельность (код 6.0).

Также организатор торгов, указал на невозможность использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением.

Заявитель представил возражения, что цель использования земельного участка, указанная в заявке, соответствует требованиям извещения о проведении аукциона, в частности, подразделу «Основные виды разрешенного использования» раздела 2 извещения о проведении аукциона.

Комиссия, изучив позицию сторон, пришла к выводу, что указание в заявке на участие в аукционе цели использования земельного участка, несоответствующего виду его разрешенного использования, не относится к основаниям для отклонения, определенным в подпункте 1 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ, поскольку не является предоставлением недостоверных сведений для участия в аукционе.

Напротив, заявителем в данном случае достоверно указана цель, которую он планировал достичь при получении в аренду земельного участка – склад для хранения строительных материалов, что не исключается исходя из установленных основных видов разрешенного использования (код 6.9) в рассматриваемой производственной зоне, отраженных в Генеральном плане п. Березовка и указанных организатором торгов в закупочной документации.

Соответственно, правовые основания для отклонения заявки заявителя у аукционной комиссии по данному основанию отсутствовали.

Кроме того, само по себе указание в заявке предполагаемой цели использования земельного участка - склад для хранения строительных материалов, фактом несоблюдения заявителем требований законодательства РФ, в части использования земельного участка по его целевому назначению, не является, с учетом того, что вид разрешенного использования заявителем указан в

соответствии с условиями документации. Проверка соблюдения целевого использования земельного участка может быть осуществлена в рамках муниципального земельного контроля только после подведения итогов торгов и заключения договора аренды.

Кроме того, согласно пункту 11 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

Указанное означает, что цель использования земельного участка, указанная в заявке, условием заключаемого по результатам торгов договора не является и являться не может, поскольку договор заключается исключительно на условиях аукционной документации.

Вместе с тем Комиссия, при анализе положений извещения о проведении аукциона, с учетом факта отклонения всех участников торгов (10 участников) по тождественному основанию с основанием отклонения заявителя, пришла к выводу о том, что причиной отклонения всех заявок, явилось некорректное (не полное) описание предмета закупки, в части разрешенного использования и цели использования земельного участка, являющегося предметом торгов.

Так, в разделе 2 извещения о проведении аукциона, при описании предмета закупки указан вид разрешенного использования - производственная деятельность. Далее в разделе 2 извещения о проведении аукциона перечислены: основные виды разрешенного использования; условно разрешенное использование; вспомогательные виды условно разрешенного использования, которые к виду разрешенного использования - производственная деятельность, не относятся.

При этом, оговорка о том, что цель использования земельного участка должна быть указана только исходя из вида разрешенного использования - производственная деятельность в извещении о проведении аукциона отсутствует.

Также извещение о проведении аукциона не содержит конкретизации, что для организатора торгов является допустимой целью использования земельного участка. Определение понятия – цель использования земельного участка в ЗК РФ, положениях аукционной документации отсутствует. Также в аукционной документации отсутствует определение понятия коммунально-складские объекты, размещение которых предполагает вид разрешенного использования - производственная деятельность.

Отсутствие в аукционной документации достаточных данных для заполнения заявки и нечеткие формулировки ввели в заблуждение всех участников торгов, что в итоге привело к ограничению возможности их участия в торгах, признанию аукциона несостоявшимся и, как следствие, невозможности передачи данного земельного участка в аренду по результатам проведения торгов.

Частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ установлено, что 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Федерального закона.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «АТС» на действия организатора торгов – Администрации п. Березовка Березовского района Красноярского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:04:6101010:1864, общей площадью 10532 кв.м, расположенного по адресу: Красноярский край, Березовский р-н, пгт. Березовка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - производственная деятельность (извещение [№22000049440000000010, лот №1](#)) обоснованной.
2. Признать аукционную комиссию нарушившей пункт 8 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации торгов.

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

В.А. Мерзляков

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

И.А Чайкун

П.И. Горбачева

Исп.Горбачева П.И.

тел.8(391) 211-26-00

2024-4094