

<...>

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 022/10/18.1- 1500/2023**

Резолютивная часть решения оглашена 11 декабря 2023 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 13 декабря 2023

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – заместителя руководителя управления - начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

Б<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

О<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок,

от заявителя – <...> – не явился, к ВКС не подключился;

от организатора торгов – комитета по имущественным отношениям администрации города Славгорода Алтайского края – <...>(по доверенности), участие обеспечено путем ВКС,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 12621-ЭП/23 от 24.11.2023) на действия организатора торгов – комитета по имущественным отношениям администрации г. Славгорода Алтайского края при проведении

аукциона № 21000012610000000017 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 22:71:011131:623, общая площадь – 3083 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Кирпичная, земельный участок 24/16, разрешенное использование – для хранения строительных материалов, в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...> (вх. № 12621-ЭП/23 от 24.11.2023) на действия организатора торгов – комитета по имущественным отношениям администрации г. Славгорода Алтайского края при проведении аукциона № 21000012610000000017 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 22:71:011131:623, общая площадь – 3083 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Кирпичная, земельный участок 24/16, разрешенное использование – для хранения строительных материалов.

Из содержания жалобы следует, что организатором торгов размещено извещение № 21000012610000000017 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 22:71:011131:623, общая площадь – 3083 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Кирпичная, земельный участок 24/16, разрешенное использование – для хранения строительных материалов (лот № 2).

По мнению заявителя, в извещении о проведении торгов не верно рассчитан срок аренды земельного участка и не указаны максимальные и минимальные параметры; указаны не все виды разрешенного использования территориальной зоны к которой относится земельный участок.

Рассмотрение жалобы назначено на 04.12.2023 в 15 часов 00 минут (время местное).

Заявитель на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не подключился.

Представители организатора торгов на заседании Комиссии УФАС, среди прочего, пояснили, что вид разрешенного использования земельного участка по лоту № 2 был установлен «для хранения строительных материалов» в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования муниципальный округ город Славгород Алтайского края (утв. решением

Славгородского городского Собрания депутатов от 15.11.2022 № 53). Разрешенное использование «Складские площадки» было выбрано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) при заполнении извещения о проведении аукциона из списка видов разрешенного использования как наиболее подходящий. Вид разрешенного использования земельного участка «для хранения строительных материалов» не предусматривает строительство объектов недвижимости. В связи с тем, что основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, то максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не были указаны в извещении. Кроме того, требование о содержании в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования территориальной зоны к которой относится земельный участок Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов от организатора торгов, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрение жалобы отложено до 14 часов 30 минут (время местное) 11.12.2023.

11.12.2023 заявитель на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не подключился.

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии УФАС возражал против удовлетворения жалобы, нарушения порядка проведения торгов не признал. Кроме того, 24.11.2023 по лоту № 2 по итогам торгов с победителем заключен договор аренды земельного участка.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

12.10.2023 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также на ЭТП РТС-Тендер размещено извещение [№ 21000012610000000017, лот №2:](#)

земельный участок с кадастровым номером 22:71:011131:623, общая площадь – 3083 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Славгород, ул. Кирпичная, земельный участок 24/16, разрешенное использование – для хранения строительных материалов.

Дата и время начала подачи заявок - 13.10.2023 09:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 11.11.2023 16:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 14.11.2023 10:00 (МСК+4).

Категория объекта - земли населенных пунктов.

Характеристики лота:

Вид разрешённого использования земельного участка - Складские площадки.

Кадастровый номер земельного участка - 22:71:011131:62.3

Площадь земельного участка - 3 083 м<sup>2</sup>.

Срок договора аренды - 20 лет.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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 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).

В [ст. 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации 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); градостроительный регламент - 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](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, А60-63314/2020, А60-63305/2020, А60-63304/2020, А60-66538/2021, Апелляционное [определение](#) ВС РФ от 14.06.2022 N АПЛ22-187), которые согласно [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона указан один вид разрешенного использования земельного участка:

Категория объекта - земли населенных пунктов; вид разрешённого использования земельного участка - Складские площадки (карточка извещения).

В файле «извещение.docx» указано: разрешенное использование – для хранения строительных материалов, коммунально-складская зона (код зон К (СЛ)).

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования муниципальный округ город Славгород Алтайского края к основным видам разрешенного использования коммунально-складской зоны (код зон К (СЛ)) относится: склад (при этом как установлено

правилами, данный вид предполагает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов); коммунальное обслуживание, к условно-разрешенным видам относится: служебные гаражи, стоянка транспортных средств, улично-дорожная сеть.

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов в извещении о проведении аукциона (лот № 2) не указаны все виды разрешенного использования земельного участка.

В части доводов жалобы о нарушении срока аренды, Комиссией УФАС отмечает следующее.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Так, согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий,

сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего [пункта](#).

Согласно приложению к [Приказу](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 г. N 264/ пр (далее - Приказ) срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно - строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства) объекты площадью от 1 500 м<sup>2</sup> до 5 000 м<sup>2</sup>: 29 месяцев.

В извещении о проведении аукциона указано: площадь земельного участка 3 083 м<sup>2</sup>, срок действия договора 20 лет, что превышает срок, установленный [Приказом](#), что не противоречит положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с [подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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 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).

В извещении о проведении аукциона указаны следующие виды разрешенного использования земельного участка: Складские площадки (карточка извещения), в файле «извещение.docx» указано: разрешенное использование – для хранения строительных материалов, коммунально-складская зона (код зон К (СЛ).

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 вид разрешенного использования «Складские площадки» это временное хранение, распределение и перевалка грузов (за

исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе; вид разрешенного использования «предпринимательство» предполагает «размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.».

Таким образом, в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов по лоту № 2 указанная информация не указана.

В соответствии с п. 20 ст. 18.1 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, предусмотренного [п. 3.1 ч. 1 ст. 23](#) Закона о защите конкуренции.

Однако, на заседании Комиссии УФАС было установлено, что по лоту № 2 по итогам проведения торгов с победителем торгов заключен договор аренды земельного участка, в связи с чем, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания в соответствии с [частью 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> – обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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

2023-9873