

Резолютивная часть решения оглашена 02.02.2024г. г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 07.02.2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №75/23 от 24.04.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– "___";

Члены комиссии:

– "___";

– "___";

в отсутствие на заседании комиссии представителя заявителя ООО «Строй Инвест Проект», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании комиссии представителя Организатора торгов — Администрации гп.Белоярский "___", действующего на основании "___",

рассмотрев жалобу ООО «Строй Инвест Проект» (вх.№635-ЭП/24 от 24.01.2024),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба ООО «Строй Инвест Проект» (далее — Заявитель) вх.№635-ЭП/24 от 24.01.2024 на действия Администрация гп.Белоярский (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Белоярский муниципальный район, городское поселение Белоярский, город Белоярский, 7 микрорайон, земельный участок ба, площадь: 919 кв.м., кадастровый номер: 86:06:0020102:1808, извещение №22000171340000000031, лот №1 (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы Заявителя, проект договора содержит условие, противоречащее Земельному кодексу Российской Федерации и

фактически ограничивает арендатора в использовании земельного участка.

Также Заявитель указал, что Организатор торгов в аукционной документации не указал информацию о сооружении, расположенном на земельном участке и не установил порядок его сноса.

Кроме того, из жалобы следует, что извещение о проведении аукциона и проект договора не содержат все виды разрешенного использования земельного участка.

На основании вышеуказанного Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 25.01.2024 №РВ/476/24) рассмотрение жалобы назначено на 02.02.2024.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№942-ЭП/24 от 01.02.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым считает жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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.

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 установленных 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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия)

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно распоряжению Администрации гп.Белоярский от 17.11.2023 №58-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» принято решение о проведении аукциона на право заключения сроком на 30 месяцев договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Белоярский муниципальный район, городское поселение Белоярский, город Белоярский, 7 микрорайон, земельный участок 6а, площадь: 919 кв.м., кадастровый номер: 86:06:0020102:1808.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

08.12.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №22000171340000000031 о проведении аукциона.

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка –

универсальная торговая платформа АО «Сбербанк – АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»), подача заявок осуществляется с 08.12.2023 09:00 (мск +2) по 11.01.2024 17:00 (мск +2).

Проведение аукциона назначено на 15.01.2024 в 09:00 (мск +2).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе поступило 22 заявки: "---" (26.12.2023, заявка №537), "---" (04.01.2024, заявка №7536), "---" (04.01.2024, заявка №7430), "---" (10.01.2024, заявка №7412), "---" (10.01.2024, заявка №9143), "---" (10.01.2024, заявка №6375), "---" (10.01.2024, заявка №164), "---" (10.01.2024, заявка №6289), "---" (11.01.2024, заявка №9834), "---" (11.01.2024, заявка №1840), "---" (11.01.2024, заявка №1029), "---" (11.01.2024, заявка №3778), "---" (11.01.2024, заявка №8399), "---" (11.01.2024, заявка №9282), "---" (11.01.2024, заявка №8406), "---" (11.01.2024, заявка №2005), ООО «Петроком ПМ» (11.01.2024, заявка №7459), "---" (11.01.2024, заявка №2505), "---" (11.01.2024, заявка №9713), "---" (11.01.2024, заявка №6292), "---" (11.01.2024, заявка №1175), "---" (11.01.2024, заявка №6461).

В соответствии с указанным протоколом "---" не допущен к участию в аукционе по причине непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Согласно протоколу о результатах аукциона победителем аукциона признан ООО «Петроком П.М».

Как было указано ранее, Заявитель в жалобе указал на то, что проект договора содержит условие, противоречащее ЗК РФ и фактически ограничивает арендатора в использовании земельного участка.

Как следует из жалобы Заявителя, в подпункте 4.1.1 проекта договора аренды, установлено, что основание для досрочного расторжения договора, является, в том числе, неиспользование участка арендатором в срок свыше 6 месяцев.

При этом Заявитель указал на то, что до начала строительства необходимо выполнение работ по инженерным изысканиям и осуществления архитектурно-строительного проектирования, которое требует длительный срок (более шести месяцев). Указанное по мнению Заявителя способно повлечь расторжение договора аренды со стороны Организатор торгов (на основании подпункта 4.1.1 проекта договора).

Заявитель, со ссылкой на пункт 2 статьи 45 и пункт 2 статьи 46 ЗК РФ, указал, что аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для строительства, в указанных целях в течение трех лет.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Пунктом 2 статьи 45 ЗК РФ определено, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно, в том числе, в случае неиспользования земельного участка, предназначенного для

сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Пунктом 2 статьи 46 ЗК РФ определено, что наряду с указанными в пункте 1 настоящей статьи основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 настоящего Кодекса.

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ определено, что 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором

производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Частью 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» установлено, что для объектов площадью до 1500 м² общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий составляет 15 месяцев, из которых 1 месяц — для выполнения инженерных изысканий и 5 месяцев для осуществления архитектурно-строительного проектирования.

Следовательно, оставшийся срок аренды это срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, в который арендатор должен приступить к использованию участка по назначению, а именно «магазин».

Из пояснений Организатора торгов следует, что в случае выполнения необходимых работ по инженерным изысканиям и осуществления архитектурно-строительного проектирования арендодатель не может расторгнуть договор аренды с арендатором.

В связи с чем, Организатор торгов считает, что подпункт 4.1.1 проекта договора аренды не противоречит нормам ЗК РФ.

Как следует из аукционной документации, срок предоставления земельного участка составляет 2 года 6 месяцев.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав доводы Заявителя, пояснения Организатора торгов, информацию размещенную на официальном сайте, с учетом срока на который заключен договор, пришла к выводу о том, что установление в подпункте 4.1.1 проекта договора аренды, в качестве основания

для досрочного расторжения договора — неиспользование участка арендатором в срок свыше 6 месяцев, не противоречит нормам ЗК РФ.

Кроме того, Организатором торгов указано на то, что в случае выполнения необходимых работ по инженерным изысканиям и осуществления архитектурно-строительного проектирования арендодатель не может расторгнуть договор аренды с арендатором.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части является необоснованным.

Одним из доводов Заявителя является довод о том, что Организатор торгов в аукционной документации не указал информацию о сооружении, расположенном на земельном участке и не установил порядок его сноса.

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 39.8 ЗК РФ в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

Как следует из пояснений Организатора торгов, объект, расположенный на земельном участке, являющемся предметом аукциона, не относится к зданию, сооружению или объекту незавершенного строительства, а является нестационарным торговым объектом, не связанным прочно с землей.

Кроме того, в ходе рассмотрения жалобы, представителем Организатора торгов указано о том, что собственником указанного нестационарного объекта сообщено о готовности собственными силами убрать такой объект.

Кроме того, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что согласно выписке из ЕГРН от 24.11.2023 на земельном участке с кадастровым

номером 86:06:0020102:1808 объекты недвижимости отсутствуют.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части, является необоснованным.

Одним из доводов Заявителя изложенных в жалобе является довод о том, что извещение о проведении аукциона и проект договора не содержат все виды разрешенного использования земельного участка.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

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.

В своих письменных пояснениях Организатор торгов указал на нижеследующее.

Согласно данным выписки из ЕГРН в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона, установлена категория земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — магазины.

Так, Организатором торгов в извещении были указаны сведения о категории земельного участка, а также о виде его разрешенного использования.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России из анализа извещения аукциона установлено, что извещение содержит следующую информацию: местоположение, площадь, кадастровый номер, категорию земель, а именно - земли населенных пунктов, обременения правами третьих лиц – нет, информация о фактическом состоянии земельного участка, осмотр земельного участка на местности производится заинтересованным лицом самостоятельно, земельный участок расположен в жилой зоне (ЖЗ-1), разрешенное использование земельного участка - магазины, а также параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы в Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости земельный участок с кадастровым номером 86:06:0020102:1808 имеет вид разрешённого использования: «магазины».

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировала доводы Заявителя, учитывая баланс интересов сторон, количество поданных заявок, а именно 22 заявки, а также то, что Заявитель заявку на участие в аукционе не подавал, приходит к нижеследующим выводам.

Доказательства того, что отсутствие информации о всех возможных видах разрешенного использования территориальной зоны, к которой относится земельный участок, предусмотренные правилами землепользования и застройки помешало Заявителю сформировать заявку либо участвовать в процедуре не представлены.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России также учитывает поданные иные заявки участников, что указывает на отсутствие препятствий при формировании и подачи

заявки.

Кроме того, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что жалоб в адрес Ханты-Мансийского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя ни от участников аукциона не поступало.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что извещение и аукционная документация содержит исчерпывающую информацию в отношении вида разрешенного использования и категории земельного участка.

Более того, Заявитель был вправе обратиться к Организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части является необоснованными.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу ООО «Строй Инвест Проект» вх.№635-ЭП/24 от 24.01.2024 на действия Администрации гп.Белоярский при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Белоярский муниципальный район, городское поселение Белоярский, город Белоярский, 7 микрорайон, земельный участок 6а, площадь: 919 кв.м., кадастровый номер: 86:06:0020102:1808, извещение №22000171340000000031, лот №1, необоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что проект договора содержит условие, противоречащее Земельному кодексу Российской Федерации и фактически ограничивает арендатора в использовании земельного участка, является необоснованным.

1.2. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов в аукционной документации не указал информацию о сооружении, расположенном на земельном участке и не установил порядок его сноса, является необоснованным.

1.3. Довод Заявителя о том, что извещение о проведении аукциона и проект договора не содержат все виды разрешенного использования земельного участка, является необоснованным.

Председатель Комиссии "___"

Члены Комиссии: "___"

"___"

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со

ДНЯ ЕГО ВЫНЕСЕНИЯ.