

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

01.07.2024г.

г.о. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок Самарского УФАС России ..., заместителя начальника отдела контроля закупок ..., специалиста 1 разряда отдела контроля закупок ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ...(далее – Заявитель) на действия Администрации муниципального района Волжский Самарской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 500 кв.м, отнесенный к землям сельскохозяйственного назначения, имеющий вид разрешенного использования – «для садоводства»; кадастровый номер 63:17:0405019:79, расположенный по адресу: Самарская область, Волжский район, СДТ «Татьянка, участок 58, Лот № 1 (№ 21000032120000000063, <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей Организатора торгов – ... (доверенность №2 от 09.02.2024г.), (доверенность №25 от 08.04.2024г.). Заявителя - ... (доверенность № 56 АА 3480133 от 27.06.2024г.),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

19.06.2024г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ... на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов, Оператор электронной площадки в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов нарушен порядок

проведения Аукциона.

Организатор торгов просит признать жалобу Заявителя необоснованной, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 24.06.2024 г. № 5869-1/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

03.04.2024г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 21000032120000000063 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 63:17:0405019:79.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации муниципального района Волжский Самарской области от 27.03.2024 № 1383 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:17:0405019:79 площадью 500 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, Волжский район, СДТ «Татьянка», участок 58».

Начальная цена: 45 060,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 09.04.2024, 09.00 ч.

Дата и время окончания подачи заявок: 08.05.2024, 16:00 ч.

Дата рассмотрения заявок: 13.05.2024г.

Дата и время проведения аукциона: 21.05.2024 года в 10 часов 00 минут по местному времени.

Количество поданных заявок: 19. Протокол рассмотрения заявок от 13.05.2024г.

Итоги Аукциона: победителем признана с ценовым предложением - 958 960,00 руб., Протокол о результатах аукциона от 22.05.2024г.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень

информации, который должен быть изложен в извещении. Так, в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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).

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что в пунктах 2,3 Извещения указаны технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения, а также максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства. Так, техническая возможность присоединения: к сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует; к газораспределительной сети имеется.

В части допустимых параметров разрешенного строительства указано, что территориальная зона Сх3-1 – Зона огородничества и садоводства за границами населенных пунктов. Параметры строительства определены Правилами землепользования и застройки сельского поселения Воскресенка муниципального района Волжский Самарской области, утвержденными решением Собрания представителей сельского поселения Воскресенка муниципального района Волжский Самарской области от 25.12.2013 № 224/75 и опубликованными на официальном сайте сельского поселения Воскресенка муниципального района Волжский Самарской области в сети Интернет.

Рассмотрев указанные Правила землепользования, Комиссия Самарского УФАС России установила, что для территориальной зоны Сх3-1 вид разрешенного использования – «для садоводства» не предусмотрен.

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" ВРИ «Садоводство» предполагает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, в связи с

тем, что реализуемый земельный участок поставлен на кадастровый учет 21.02.2007г., Правила землепользования в соответствии с частью 2 пункта 19 (правила, решения о внесении изменений в Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в поселении, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу) к данному участку не применяются.

Таким образом, в извещении изложена противоречивая информация в части описания предмета аукциона (вида разрешенного использования) и указаны технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения, а также максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, при этом, есть ссылка на Правилами землепользования и застройки сельского поселения Воскресенка муниципального района Волжский Самарской области от 25.12.2013 № 224/75, которые к данному земельному участку неприменимы.

То есть, в соответствии с классификатором ВРИ «садоводство» не предусматривает возможности строительства зданий, сооружений, однако в извещении содержится информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что вводит участников торгов в заблуждение.

Применительно к содержанию извещения, соблюдение принципа информационной открытости торгов означает необходимость обязательного доведения до сведения участников закупки всей информации, касающейся предмета торгов.

Названный правовой подход наиболее полно отвечает целям обеспечения гласности и прозрачности торгов, предотвращения коррупции и других злоупотреблений.

Ввиду изложенного, доводы жалобы признаются обоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований, установленных пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать Организатору торгов в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать материалы дела должностному лицу для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.