

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-5/2024

«26» января 2024 года

г. Пенза, ул. Урицкого,

127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- <...> – заместителя руководителя Пензенского УФАС России, заместителя председателя Комиссии;

- <...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

- <...> – государственного инспектора отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

в отсутствие <...> - подателя жалобы;

в присутствии <...> по доверенности от 17.01.2024 № 33 - представителя организатора торгов - Администрации города Никольска Никольского района Пензенской области,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрацию города Никольска Никольского района Пензенской области (ИНН 5826100255, ОГРН 1025800958699, адрес регистрации: 442680, Пензенская область, Никольский район, г.Никольск, ул. Центральная, д.8) (далее - организатор торгов, Администрация) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, а именно: земельный участок, площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420221:1467, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, г.Никольск, ул.Белинского, з/к 47Б, лот № 1 (извещение № 22000105910000000015 от 11.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>, процедура № SBR012-2312110067 размещена на электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 09.01.2024 поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – Администрацию города Никольска Никольского района Пензенской области (ИНН 5826100255, ОГРН 1025800958699, адрес регистрации: 442680, Пензенская область, Никольский район, г.Никольск, ул. Центральная, д.8) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, а именно: земельный участок, площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420221:1467, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, г.Никольск, ул.Белинского, з/к

47Б, лот № 1 (извещение № 22000105910000000015 от 11.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов в нарушении Приказа Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее – Приказ № 264/пр) установлен неверный срок аренды земельного участка.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве на жалобу от 12.01.2024 (исх. № 10).

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 10.01.2024 № ЕП/37/24 назначено и проведено 18.01.2024 в 10 часов 00 минут.

На рассмотрении жалобы 18.01.2024 Рыськов И.А. отсутствовал, уведомлен о дне, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы надлежащим образом.

Представитель организатора торгов с доводами жалобы не согласился, пояснил, что срок аренды указан в пределах срока, установленного п.п.1 п.8 ст.39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с необходимостью получения дополнительной информации, Комиссия Управления решила рассмотрение настоящей жалобы отложить и назначить новое заседание на 26.01.2024 в 14 часов 00 минут с повторным направлением уведомления от 19.01.2024 № ЕП/179/24.

На рассмотрении жалобы 26.01.2024 заявитель<...>отсутствовал. <...> уведомлен о дне, времени и месте рассмотрения настоящего дела надлежащим образом.

Представитель организатора торгов свои доводы, обозначенные в возражении на жалобу, поддержал и считает жалобу необоснованной.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 июля 2011 года N 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба<...> подана в пределах срока, установленного в части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, жалоба <...> подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией города Никольска Никольского района Пензенской области вынесено постановление от 08.12.2023 № 381 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности» (далее – Постановление № 381).

Согласно Постановлению № 381 в соответствии со статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного Кодекса РФ, Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные акты Российской Федерации», Администрация постановила провести электронный аукцион лот № 1 земельный участок, площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420221:1467, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, г. Никольск, улица Белинского, з/у 47Б. Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов. Вид разрешенного использования – магазины. Начальная цена предмета аукциона (годовой размер арендной платы) – 131000 (сто тридцать одна тысяча) рублей, шаг аукциона – 3930,00 руб. (3 % от начальной цены), размер задатка – 91700 руб. (70 % от начальной цены). Срок аренды - 10 лет.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Как установлено, 11.12.2023 Администрацией в сети «Интернет» на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000105910000000015 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420221:1467, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, г. Никольск, улица Белинского, з/у 47Б.

Лот № 1: земельный участок, площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420221:1467, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, г. Никольск, улица Белинского, з/у 47Б. Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов. Вид разрешенного использования – магазины. Начальная цена предмета аукциона (годовой размер арендной платы) – 131000 (сто тридцать одна тысяча) рублей, шаг аукциона – 3930,00 руб. (3 % от начальной цены), размер задатка – 91700 руб. (70 % от начальной цены).

Дата и время начала приема заявок: 12.12.2023, 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 09.01.2024, 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 12.01.2024, 10:00.

Начальная цена: 131000 руб.

Шаг аукциона: 3930 руб.

Размер задатка: 91700 руб.

Срок аренды-10 лет.

Извещение о проведении Аукциона с аналогичными сведениями также размещено на сайте электронной торговой площадке: <http://utp.sberbank-ast.ru>, процедура SBR012-2312110067.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован нормами статей 39.11, 39.12, 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ 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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ 3.2. наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов

электронных площадок взимать данную плату.

Согласно подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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;

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.

В силу пп.1 п.8 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;

Согласно п.9 ст.39.8 ЗК РФ 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.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, на земельных участках с видом разрешенного использования «Магазины» (код вида 4.4.) предусмотрено размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка предусматривает строительство здания, сооружения. Следовательно, договор аренды земельного участка 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.

Сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно – строительного проектирования и строительство зданий, сооружений установлены приказом Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее – Приказ № 264/пр).

В соответствии с ч.1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Согласно Извещению о проведении Аукциона максимальная высота до конька – 16 м., максимальная этажность – 3 этажа, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 % от площади земельного участка, коэффициент благоустройства территории – не менее 40% от площади земельного участка.

Таким образом, возможная площадь объекта капитального строительства в границах земельного участка составляет 2700 кв.м.

Согласно Приказу № 264/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно – строительного проектирования и строительство зданий, сооружений для объекта площадью 2700

кв.м., т.е. до 5000 кв.м. составляет 29 месяцев.

С учетом п.9 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза общий срок (29 месяцев), а именно 58 месяцев или 4 года 8 месяцев.

Срок аренды, указанный в извещении – 10 лет, что превышает в 2 раза срок, определенный Приказом № 264/пр.

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу, что рассматриваемый довод заявителя является необоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрацию города Никольска Никольского района Пензенской области (ИНН 5826100255, ОГРН 1025800958699, адрес регистрации: 442680, Пензенская область, Никольский район, г.Никольск, ул. Центральная, д.8) (Далее - организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, а именно: земельный участок, площадью 1500 кв.м. с кадастровым номером 58:22:0420221:1467, расположенный по адресу: Пензенская область, Никольский район, г.Никольск, ул.Белинского, з/к 47Б, лот № 1 (извещение № 22000105910000000015 от 11.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.