

РЕШЕНИЕ

по делу №070/10/18.1-412/2024

14.05.2024 г. Томск

Комиссия Управлению Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (Далее – Комиссия Томского УФАС России, Комиссия) в составе:

рассмотрев жалобу ООО «Союзконтракт» (вх.№3627-ЭП/24 от 02.05.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов – Администрации Томского района при осуществлении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка - Кадастровый номер земельного участка 70:14:0113002:540, площадь 47 745 м<sup>2</sup> (лот№9) (извещение №21000004840000000135),

при участии посредством ВКС представителей Организатора торгов – Филиной А.В. (доверенность №03-16/3114 от 04.09.2023), Ивашковой Е.П. (доверенность №03-16/78 от 15.01.2024), без участия представителя Заявителя, уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

02.05.2024 в Томское УФАС России поступила жалоба на действия (бездействие) Организатора торгов – Администрации Томского района при осуществлении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка - Кадастровый номер земельного участка

70:14:0113002:540, площадь 47 745 м2 (лот№9) (извещение 21000004840000000135).

По мнению Заявителя его права и законные интересы нарушены действиями Организатора торгов, а именно:

1. Организатор торгов не указал в извещении максимальные и минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.
2. Не указал информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
3. Отсутствуют основные условия в проекте договора согласно ч.2 ст.32 Закона о приватизации.
4. Организатор торгов неправомерно проводит аукцион не в электронной форме.
5. Установлено ограничение круга лиц, имеющих право участия в аукционе.

Организатор торгов с жалобой согласен, просит признать жалобу необоснованной.

Изучив представленные документы Организатором торгов Комиссия Томского УФАС России установила следующее:

Извещение о проведении торгов №21000004840000000135 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000004840000000135> - 04.04.2024.

Предмет торгов – земельный участок Кадастровый номер земельного участка 70:14:0113002:540, площадь 47 745 м2 (лот №9).

На дату рассмотрения дела торги отмены Организатором торгов.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного 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.

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.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регламентирован ст. 39.11 и ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности

(далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Относительно первого довода о том, что Организатор торгов не указал в извещении о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 вышеуказанной статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Комиссия Томского УФАС России, исследовав документы, представленные Организатором торгов, приходит к выводу о необоснованности данного довода жалобы в виду следующего.

Данный земельный участок в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» имеет вид разрешенного использования: «Обеспечение сельскохозяйственного производства». Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя: Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки Зоркальцевского сельского поселения сформирован в территориальной зоне СХ-3, функциональная зона по Генеральному плану поселения: зона сельскохозяйственных угодий.

В соответствии с п. 4 ст. 35 ПЗЗ, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-3, не подлежат установлению, и, соответственно, сети инженерно-технического обеспечения не предусмотрены. Вышеуказанная информация отражена в постановлении Администрации Томского района «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» № 217-П от 01.04.2024.

Таким образом, возведение объектов капитального строительства (зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции) не предполагается.

Относительно второго довода о том, что не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлено следующее.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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 соответствии с частью 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, а также сети связи.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:14:0113002:540 содержится информация о том, что теплоснабжение, водоснабжение и водоотведения на данном участке не предусмотрено, в соответствии с ПЗЗ МО «Зоркальцевского сельского поселения» - зона СХ-3.

На основании вышеизложенного, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу, что данный довод не обоснован.

Относительно третьего довода установлено следующее.

Заявитель в своей жалобе ссылается на то, что в соответствии с требованиями части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются:

- сведения о сторонах договора; наименование государственного или муниципального имущества;
- место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества;
- количество акций акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;
- в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя;
- форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено

покупателем;

- порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;

- сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;

- иные условия, обязательные для выполнения сторонами такого договора в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя, порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество, а также иные положения, которые в силу закона должны быть включены в договор купли-продажи муниципального имущества, в опубликованном Продавцом проекте договора отсутствуют.

Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода в связи с тем, что аукцион проводится на право заключения договора аренды земельного участка, земельный участок передается во временное владение и пользование сроком на 20 лет.

Нормы Закона о приватизации, на которые ссылается Заявитель в своей жалобе, не регулируют порядок организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Относительного четвертого довода о том, что Организатор торгов неправомерно проводит аукцион не в электронной форме, установлено следующее.

Согласно части 9 статьи 39.11 ЗК аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ.

По общему правилу Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, проводится в электронной форме (часть 1 статьи 39.13 ЗК РФ).

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьи 39.13 ЗК РФ.

По общему правилу в соответствии с частью 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно извещению №21000004840000000135, размещенному на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), проведение аукциона не в электронной форме осуществляется с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о внесении изменений в ЗК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 3 Закона о внесении изменений в ЗК РФ органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на территориях данных муниципальных образований.

Территория Зоркальцевского сельского поселения, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 70:14:0113002:540 включен в Распоряжение № 444-ра.

Следовательно, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов верно определен способ проведения торгов.

Довод жалобы не обоснован.

Относительно пятого довода о том, что Организатор торгов установил ограничение участников аукциона только для граждан установлено следующее.

В силу пункта 9 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 указанной статьи.

Из материалов дела следует, что решение о проведении аукциона принято по правилам пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ, в связи с чем, в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Статьей 39.18 ЗК РФ предусмотрены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Согласно пункту 4 статьи 39.18 ЗК РФ граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.

В соответствии с абзацем вторым пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Таким образом, в силу действующего законодательства круг лиц, имеющих право на участие в аукционе, ограничен.

В этой связи ООО «Союзконтракт» не мог являться участником открытого конкурса на право заключения договора аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, в связи с чем действия

Организатора торгов по проведению аукциона не нарушают права и законные интересы Заявителя.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы необоснованной.

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь статьей 18.1 Закона №135-ФЗ,

## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу ООО «Союзконтракт» (вх.№3627-ЭП/24 от 02.05.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов – Администрации Томского района при осуществлении открытого конкурса на право заключения договора аукцион на право заключения договора аренды земельного участка - Кадастровый номер земельного участка 70:14:0113002:540, площадь 47 745 м<sup>2</sup> (лот№9) (извещение 21000004840000000135) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев в установленном законом порядке.

2024-3636