

Решение по делу № 056/01/18.1-184/2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 03.02.2020 № 9) в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>; членов Комиссии: <...>;

в отсутствие заявителя – <...> извещенного надлежащем образом - ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие (вх. № 164э от 28.02.2020);

в присутствии представителя администрации муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области – <...> (доверенность № б/н от 21.02.2020);

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 1225э, 1226э, 1227э от 18.02.2020г.) на действия организатора торгов – Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: объекты дорожного сервиса, площадью 28 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, г. Сорочинск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квадрата 56:45:0102030, срок аренды: 5 лет. Извещение № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., лот № 9 (далее – извещение), размещено на сайте <http://torgi.gov.ru>

УСТАНОВИЛА:

18.02.2020г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <...> (далее – <...> Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора

аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты дорожного сервиса, площадью 28 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, г.Сорочинск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квадрата 56:45:0102030, срок аренды: 5 лет, (извещение № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., лот № 9, далее – аукцион), адрес сайта, на котором размещена конкурсная документация: <http://www.torgi.gov.ru>.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю (исх. № 1522 от 19.02.2020), Организатору торгов (исх. № 1521 от 19.02.2020).

Рассмотрение жалобы назначено на 26 февраля 2020 г. на «12» часов «00» минут.

В ходе рассмотрения жалобы 26 февраля 2020 г. заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал, пояснил следующее:

Организатор аукциона в нарушение п.18 ст. 39.11 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный Кодекс Российской Федерации» (далее – ЗК РФ), в извещении и в аукционной документации, размещенных на официальном сайте торгов, отсутствует порядок проведения аукциона и определения победителей аукциона.

Кроме того, по мнению заявителя, Организатор аукциона в нарушение п.п.4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ, не опубликовал в извещении 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Представитель организатора торгов – Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области просила признать жалобу необоснованной и пояснила следующее:

На основании распоряжения Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области № 31-р от 24.01.2020 г. «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков», 27 января 2020 г. информация о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704 размещена на сайте <http://torgi.gov.ru> (извещение №270120/0142526/01 от 27.02.2020 г., лот № 9). категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: объекты дорожного сервиса, площадью 28 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, г. Сорочинск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квадрата 56:45:0102030, срок аренды: 5 лет.

20.02.2020 г. торги были приостановлены на основании письма Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 19.02.2020г. За указанный период на участие в аукционе поступила 1 заявление: от <...>

Также пояснила, что порядок проведения торгов указан в извещении:

Согласно извещения № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., о проведении открытого аукциона: заявки на участие в торгах принимаются с 28.01.2020 года по 25.02.2020 года в рабочие дни с 9.00 до 18.00 по адресу Оренбургская обл. г. Сорочинск, ул.Советская,1 каб. №9 заявители представляют следующие документы: заявка на участие в торгах по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; физические лица предъявляют документ удостоверяющий личность (копию к заявке), документы, подтверждающие внесение задатка. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность (копия к заявке). Определение участников будет произведено комиссией по проведению торгов 26.02.2020 года в 14-30 местного времени по адресу: Оренбургская область, г. Сорочинск, кабинет №9. В день определения участников торгов организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки с соответствующего счета. По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. Дата и время проведения аукциона 27.02.2020 г. в 14.30.

Начальная цена в валюте лота (размер ежегодной арендной платы): 81 200 руб.; Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота 241,65 руб.; "Шаг аукциона" в размере 3% начальной цены земельного участка: 2 436,00 руб.; Сумма задатка для участия в аукционе в размере 20% от начальной цены: 16 240,00 руб.

Также сослалась на распоряжение администрации Сорочинского городского округа Оренбургской области № 31-р от 24.01.2020 года, утверждая, что данное распоряжение содержит нормы, регламентирующие порядок проведения аукциона.

На основании выше изложенного представитель организатора торгов, считает, что информация, указанная в извещении и аукционной документации, не нарушает п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ.

В части нарушения п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ представитель организатора торгов поясняет следующее:

23.08.2019г. <...> обратился к главе муниципального образования Сорочинский городской округ Оренбургской области с заявлением

об утверждении схемы расположения земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 56:45:0102030, предполагаемая площадь 28 кв.м., предполагаемая цель использования земельного участка: объект придорожного сервиса - стоянка автомобилей.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019), содержание вида разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4, в частности код вида 4.9.1.4, который подразумевает собой и размещение прочих объектов дорожного сервиса, т.е. в том числе и стоянку.

Поскольку при обращении <...> с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка (заявлением о проведении аукциона) целью фактического использования испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704 указана - стоянка автомобилей, то в соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения), в данном случае не требуются.

В порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в заседании был объявлен перерыв, в связи с необходимостью запроса у заявителя и Организатора торгов дополнительной информации **до 12 ч. 00 мин. 28.02.2020г.**

В адрес Заявителя, Организатора торгов направлены уведомления (исх. №1730 от 26.02.2020; исх. №1729 от 26.02.2020) о перерыве в рассмотрении жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

< ... > было подано ходатайство (вх. № 164э от 28.02.2020) о рассмотрении жалобы в его отсутствие. Комиссией Оренбургского УФАС России было принято решение об удовлетворении ходатайства.

Организатором торгов были предоставлены дополнительные письменные пояснения по доводам жалобы и предоставлены дополнительные материалы, запрошенные Оренбургским УФАС России (исх. № 01-01-15/1093 от 27.02.2020).

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия

Оренбургского УФАС России пришла к следующему:

30.12.2019 года <...> в Администрацию Сорочинского городского округа подал заявление о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704, 28 кв.м., местоположение: г.Сорочинск в западной части кадастрового квадрата 56:45:0102030, цель использования земельного участка объект придорожного сервиса (автостоянка).

24.01.2020 года Администрацией Сорочинского городского округа Оренбургской области было принято распоряжение № 31-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков».

27.01.2020 года на сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 270120/0142526/01, лот №9 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: объекты дорожного сервиса, площадью 28 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, г. Сорочинск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квадрата 56:45:0102030, срок аренды: 5 лет. В извещении установлено, что: заявки на участие в торгах принимаются с 28.01.2020 года по 25.02.2020 года в рабочие дни с 9.00 до 18.00 по адресу Оренбургская обл. г. Сорочинск, ул.Советская,1 каб. №9 заявители представляют следующие документы: заявка на участие в торгах по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка; физические лица предъявляют документ удостоверяющий личность (копию к заявке), документы, подтверждающие внесение задатка. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность (копия к заявке). Определение участников будет произведено комиссией по проведению торгов 26.02.2020 года в 14-30 местного времени по адресу: Оренбургская область, г. Сорочинск, кабинет №9. В день определения участников торгов организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки с соответствующего счета. По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. Дата и время проведения аукциона

27.02.2020 г. в 14.30. Начальная цена в валюте лота (размер ежегодной арендной платы): 81 200 руб.; Ежемесячная начальная цена 1 кв.м. в валюте лота 241,65 руб.; "Шаг аукциона" в размере 3% начальной цены земельного участка: 2 436,00 руб.; Сумма задатка для участия в аукционе в размере 20% от начальной цены: 16 240,00 руб.

30.01.2020 года <...> подал заявку на участие в торгах по лоту №9.

18.02.2020 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба < ... > на действия организатора торгов – Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704, (извещение № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., лот № 9).

20.02.2020 г. на основании письма Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 19.02.2020г, торги были приостановлены.

Частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи .

Согласно ч. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В порядке ч. 19 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с п.п. 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о месте, дате времени и порядке проведения аукциона.

Комиссией Оренбургского УФАС установлено, что извещение № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., формально содержит информацию лишь о порядке приема заявок об участии в аукционе. Информацию о порядке проведения аукциона, и в частности, о порядке определения победителя, в извещении не указано, следовательно, организатором торгов нарушен п.п. 3 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Распоряжение Администрации Сорочинского городского округа Оренбургской области от 24.01.2020г. №31-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка», а также Решение совета депутатов МО Сорочинского городского округа Оренбургской области (XXXVI сессия пятого созыва) от 09.11.2017 года № 350 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности отдельным категориям граждан и юридических лиц на территории муниципального образования Сорочинского городского округа Оренбургской области» не устанавливает порядок проведения аукциона и порядок определения победителя, что является нарушением п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с п.п. 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

технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно п.п. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абзац 3 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее - Классификатор).

Так в извещения № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., лот №9, установлен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704 – Объект дорожного сервиса.

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом

разрешенного использования с кодом 4.9.1 "Объекты придорожного сервиса" разрешается размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее – постановление № 83), под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов и может повлечь ущемление прав и законных интересов участников торгов.

Таким образом, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что извещение о проведении аукциона № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., лот №9 не содержит в полной мере сведений предусмотренных п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, то есть организаторы торгов нарушили п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

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.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу < ... > на действия Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: объекты дорожного сервиса, площадью 28 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, г.Сорочинск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квадрата 56:45:0102030, срок аренды: 5 лет **обоснованной.**
2. Признать организатора аукциона - Администрацию МО Сорочинский городской округ Оренбургской области нарушившим п. 18, п.п. 3, 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении аукциона № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., лот №9.
3. Выдать организатору торгов - Администрации МО Сорочинский городской округ Оренбургской области предписание о приведении аукционной документации (извещение о проведении аукциона № 270120/0142526/01 от 27.01.2020г., лот № 9 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:45:0102030:704, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: объекты дорожного сервиса, площадью 28 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Сорочинский городской округ, г.Сорочинск, земельный участок расположен в западной части кадастрового квадрата 56:45:0102030, срок аренды: 5 лет) в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Передать материалы дела № 056/01/18.1-184/2020 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.