

РЕШЕНИЕ

№037/10/18.1-37/2024

31 января 2024 г. г. Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии:

Б. – руководителя Ивановского УФАС России,

членов Комиссии:

К. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

Л. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

в присутствии:

Организатора торгов — начальника юридического отдела Управления сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района Б. (доверенность №1 от 31.01.2024)

в отсутствие заявителя - Ф, надлежащим образом уведомлен о дате, времени и месте заседания комиссии,

рассмотрев жалобу Ф (вх. №297-ЭП/24 от 22.01.2024) на действия организатора торгов Управления сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района при проведении торгов посредством аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46, площадью 1125 кв.м., разрешенное использование: обслуживание автотранспорта, адрес: xxx (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000019080000000036, лот №1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба Ф (вх. №297-ЭП/24 от 22.01.2024) (далее – Заявитель) на действия организатора торгов Управления сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района (далее – Управление, организатор торгов) при проведении торгов посредством аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46, общей площадью 1125 кв.м., разрешенное использование: обслуживание автотранспорта, адрес: xxx (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000019080000000036, лот №1) (далее по тексту — аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что Управлением на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, и на сайте Росэлторг (АО «ЕЭТП») было размещено извещение №22000019080000000036 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46, общей площадью 1125 кв.м., вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, категория земель «Земли населенных пунктов», адрес: xxxx. Срок аренды земельного участка 5 лет.

Заявитель указывает, что организатором торгов при проведении настоящего аукциона не был соблюден ряд положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), что не позволило обеспечить здоровую конкурентную среду для участников, а также ограничило права потенциальных участников данного аукциона, в том числе его права. По указанным причинам Ф не принял дальнейшего участия торгах (заявка Заявителя допущена).

В первом доводе жалобы Заявитель указывает на то, что организатор торгов в Извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не указал сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что предусмотрено пп.3 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вторым доводом Заявителя является то, что организатор торгов в Извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка неверно определил срок аренды земельного участка, что противоречит действующему законодательству Российской Федерации.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу

обоснованной; признать нарушением порядка организации и проведения торгов действия организатора торгов Управления сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района; обязать организатора торгов приостановить подписание договора до рассмотрения жалобы по существу; отменить результаты аукциона; привлечь к административной ответственности.

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Ивановского УФАС России.

В связи с поступившей жалобой, в порядке части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 24.01.2024 №АБ/255/24 приостановило процедуру проведения торгов и заключения договора с победителем торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Управление сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района по существу доводов, изложенных в жалобе Ф, представило письменные пояснения, оформленные письмом от 26.01.2024 №15 (вх. №457-ЭП/24 от 29.01.2024), в которых указало, что нарушения указанные в жалобе Ф, а именно отсутствие информации о предельно разрешенных параметрах строительства и неверно рассчитанные сроки аренды земельного участка, действительно нашли свое подтверждение. Данные нарушения стали возможными ввиду размещения первоначального (не исправленного) варианта извещения, то есть технической ошибки.

Рассмотрение жалобы назначено на 31 января 2024 года в 17 часов 00 минут по мск. О времени и месте рассмотрения жалобы лица были уведомлены путем направления уведомления о поступлении жалобы (от 24.01.2024 №АБ/255/24) посредством электронной почты и через городскую курьерскую службу.

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Жалоба рассмотрена посредством видеоконференции через систему

TrueConf Server.

Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии признал допущенные нарушения в полном объеме по основаниям изложенным в жалобе Ф.

Исследовав имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, заслушав представителя Организатора торгов, Комиссия Ивановского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, пришла к следующим выводам.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной 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 подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации.

12.12.2023 Управлением на основании Постановления администрации Гаврилово — Посадского муниципального района Ивановской области №663-п от 04.12.2023 «О проведении аукциона в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка» на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, и на сайте Росэлторг (АО «ЕЭТП») было размещено извещение №22000019080000000036 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46, общей площадью 1125 кв.м., вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, категория земель «Земли населенных пунктов», адрес: xxxx, срок аренды земельного участка 5 лет.

Согласно информации, указанной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>, процедура №22000019080000000036:

Вид торгов:

Аренда и продажа земельных участков

Форма проведения:

Электронный аукцион

Наименование процедуры:

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Электронная площадка:

АО «ЕЭТП»

Организатор торгов:

Управление сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района

Информация о лотах

Лот 1

Основная информация

Предмет торгов (наименование лота)

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка

Описание лота

Земельный участок с кадастровым номером 37:03:010109:46, общей площадью 1125 кв.м., разрешенное использование: обслуживание автотранспорта, местоположение: xxx

Начальная цена 52 900,00

Шаг аукциона - 1 587,00 (3,00 %)

Размер задатка - 10 580,00 (20,00 %)

Субъект местонахождения имущества

Ивановская область

Местонахождение имущества

обл Ивановская, м.р-н Гаврилово-Посадский, г.п. Гаврилово-Посадское,
г Гаврилов Посад, пл Базарная, дом 4

Категория объекта - Земли населенных пунктов

Форма собственности - Государственная собственность
(неразграниченная)

Вид договора - договор аренды земельного участка

Срок аренды - 5 лет

Характеристики

Кадастровый номер земельного участка

37:03:010109:46

Площадь земельного участка

1 125 м²

Вид разрешённого использования земельного участка

Ремонт автомобилей

1. Относительно первого довода жалобы, Комиссия установила следующее.

Согласно пункту 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.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Требования к извещению о проведении аукциона установлены пунктом

21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Извещением закреплено, что вид разрешенного использования земельного участка: "Ремонт автомобилей".

Согласно письменным пояснениям Управления сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района, для земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46, общей площадью 1125 кв.м., вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта, категория земель «Земли населенных пунктов», адрес: xxx установлен код вида разрешенного использования земельного участка - 4.9.1.4 (ремонт автомобилей).

В Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412, содержится следующее описание вида разрешенного использования земельного участка ("Ремонт автомобилей" код 4.9.1.4): размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Таким образом, законодательством прямо предусмотрено для данного вида разрешенного использования земельного участка возможность строительства зданий, сооружений, из чего следует, что под исключение, указанное в пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного Кодекса

Российской Федерации рассматриваемый земельный участок не попадает.

При изучении Извещения о проведении рассматриваемого аукциона на сайте torgi.gov.ru Комиссией Ивановского УФАС России установлено, что в данном извещении отсутствуют какие-либо сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на дату опубликования указанного извещения.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Так, в отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства указанный земельный участок не может быть предметом аукциона.

При указанных обстоятельствах Комиссией в действиях организатора торгов установлено нарушение подпункта 3 пункта 8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Таким образом, Комиссия Ивановского УФАС России приходит к выводу о признании довода Заявителя обоснованным.

2. Рассмотрев второй довод Заявителя, Комиссия установила следующее.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Как было установлено ранее, извещение содержит информацию о виде разрешенного использования земельного участка - «ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4: «размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли»).

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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" (далее - Приказ №264/пр) установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Извещением предусмотрено, что площадь земельного участка по Лоту №1 составляет 1125 кв. м. Максимальные параметры застройки не указаны в извещении.

Приложением к Приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 г. №264/пр закреплена следующая таблица.

N п\п	Категория объекта капитального строительства	Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, месяцев	Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, месяцев	Срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, месяцев	Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев
1	2	3	4	5	6

1.	Объекты площадью до 1 500 м ² :	1	5	9	15
2.	Объекты площадью от 1 500 м ² до 5 000 м ² :	3	11	15	29
3.	Объекты площадью от 5 000 м ² до 10 000 м ² :	3	11	19	33
4.	Объекты площадью от 10 000 м ² до 20 000 м ² :	5	12	27	44
5.	Объекты площадью от 20 000 м ² до 30 000 м ² :	5	12	35	52
6.	Объекты площадью 30 000 м ² и более:	6	15	43	64
7.	Комплекс зданий:	6	22	51	79

Таким образом, применительно к рассматриваемому аукциону необходимо ориентироваться на первый пункт данной таблицы, содержащей сведения о категории объекта капитального строительства: "Объекты площадью до 1 500 м²".

Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев для объектов площадью до 1500 м² составляет 15 месяцев.

Учитывая положение пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, данный срок должен быть увеличен в два раза.

Соответственно, при отсутствии иных обстоятельств, с учетом положения статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации срок аренды земельного участка (предмета аукциона) должен быть определен, как 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

Вместе с тем, Извещение о проведении электронного аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка содержит следующую информацию, а именно «вид приобретаемого права: аренда на 5 лет», что превышает срок, установленный Приказом, и противоречит положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, действия организатора торгов по указанию в извещении о проведении аукциона срока договора аренды земельного участка по Лоту №1, не соответствующего требованиям пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, являются нарушением подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. При таких обстоятельствах, довод жалобы признается обоснованным.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по жалобе в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу о признании доводов жалобы обоснованными и необходимости выдачи организатору торгов обязательного для исполнения предписания.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ф на действия организатора торгов Управления сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района при проведении торгов посредством аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46, площадью 1125 кв.м., разрешенное использование: обслуживание автотранспорта, адрес: xxx (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru/> №22000019080000000036, лот №1) обоснованной.

2. Признать Организатора торгов – Управление сельского хозяйства и продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района нарушившим подпункт 3 пункта 8, подпункты 4 и 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46.

3. Выдать Организатору торгов - Управлению сельского хозяйства и

продовольствия Гаврилово-Посадского муниципального района обязательное к исполнению предписание об аннулировании торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:03:010109:46.

4. Передать материалы настоящей жалобы уполномоченному должностному лицу Ивановского УФАС России для принятия решения в соответствии с КоАП РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 52 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.