

Резолютивная часть решения оглашена «05» августа 2024г. г. Кострома

В полном объеме решение изготовлено «06» августа 2024г.

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии: заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области,

Члены комиссии: ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области,

специалист - эксперт отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области, рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу С. (далее — Заявители) на действия конкурсной комиссии на действия организатора торгов, Администрацию муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области (далее- Администрация) (почтовый адрес: Костромская обл., г. Нерехта, ул. Нерехтская, д. 1, эл. почта: info@nerexhta.ru) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:13:140109:640, расположенном по адресу: Костромская обл., Нерехтский р-н., г. Нерехта, ул. Ларионова, земельный участок 8, номер извещения 24000017030000000016,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области (далее - Управление) поступила и рассмотрена жалоба Заявителя на действия организатора торгов, Администрацию муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области (почтовый адрес: Костромская обл., г. Нерехта, ул. Нерехтская, д. 1, эл. почта: info@nerexhta.ru) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:13:140109:640, расположенном по адресу: Костромская обл., Нерехтский р-н., г. Нерехта, ул. Ларионова, земельный участок 8, номер извещения 24000017030000000016.

Согласно части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о принятии жалобы к рассмотрению направлено Заявителю по электронной почте, Организатору торгов - по электронной почте (исх. № 9204/24 от 23.07.2024). Рассмотрение жалобы назначено на 30.07.2024 в 15 часов 00 минут. Определением № 9562/24 от 31.07.2024 рассмотрение жалобы продлено до 05.08.2024 до 15.00.

В назначенное время и дату рассмотрение состоялось, в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи приняли участие:

- представитель Администрации муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.

Заявитель на рассмотрение жалобы явку не обеспечил, ходатайства о рассмотрении жалобы в отсутствие не направлял.

Организатор аукциона за период приема заявок, запросов на разъяснения в устной или письменной форме не получал, считает доводы жалобы С. необоснованными.

Обжалуемые торги – извещение: № 24000017030000000016, опубликованное на официальном сайте torgi.gov.ru.

Дата и время публикации извещения: 11.06.2024 10:03 (МСК).

Дата и время начала подачи заявок: 11.06.2024 17:00 (МСК). Дата и время окончания подачи заявок: 11.07.2024 17:00 (МСК).

Дата рассмотрения заявок: 12.07.2024. Дата и время начала проведения аукциона: 16.07.2024 09:00 (МСК).

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка: Лот № 1 – Земельный участок - местоположение: Костромская область, Нерехтский район, город Нерехта, улица Ларионова, земельный участок 8;

- площадь: 246 квадратных метров; - кадастровый номер: 44:13:140109:640;

- категория земель: земли населенных пунктов;

-разрешенное использование: размещение гаражей для собственных нужд;

-обременения: в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН; - срок аренды земельного участка – 10 лет;

-Начальная цена годовой арендной платы по договору аренды земельного участка: 11 380 (Одиннадцать тысяч триста восемьдесят) рублей.

-Шаг аукциона: 341 (Триста сорок один) рубль 40 копеек.

-Размер задатка: 2 276 (Две тысячи двести семьдесят шесть) рублей.

Организатор аукциона - Администрацию муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области.

Обжалуемые действия организатора аукциона:

- организатор аукциона незаконно отказал в допуске в качестве участника торгов по причине - непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ) (не предоставление обложки паспорта);

- на территории земельного участка лота № 1 обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц - в соответствии с информацией размещенной на сайте egr365.ru на территории земельного участка лота № 1 находятся дорога и дорожное покрытие;

- извещение содержит противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка;

- организатор аукциона не указал в извещении о проведении аукциона полную информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства земельного участка лота;

- отсутствует информация о возможности подключения

(технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки;

- организатор торгов не указал размер платы, взимаемой оператором ЭТП.

Изучив материалы дела, заслушав организатора торгов Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

1. Согласно первого довода заявителя, организатор аукциона незаконно

отказал в допуске в качестве участника торгов по причине - непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ) (не предоставление обложки паспорта).

В соответствии с п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно п. 5 Извещения о проведении электронного аукциона утвержденного постановлением Администрации городского поселения город Нерехта № 474 от 10.06.2024 г. «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Костромская область, Нерехтский район, г. Нерехта, ул Ларионова з/у 8»:

Заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки на сайте <https://www.rts-tender.ru/> (ООО «РТС-тендер») в форме электронного документа с приложением документов. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

К заявке на участие прилагаются следующие документы:

- копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц), (включая обложку, форзацы и пустые страницы).

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 23.12.2023 N 2267 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца и описания бланка паспорта гражданина

Российской Федерации" Бланк паспорта имеет размер 88 x 125 мм, состоит из обложки, приклеенных к обложке форзацев и содержит 20 страниц, из них 14 страниц имеют нумерацию в орнаментальном оформлении, продублированную в центре страницы в фоновой сетке.

Рассмотрев представленные материалы, пояснения Комиссия приходит к необоснованности довода Заявителя в связи с соответствием отказа в допуске в качестве участника торгов требованиям извещения к заявке на участие и прилагаемым документам, с учетом отсутствия обращений участников к организатору торгов за разъяснениями положений извещения о проведении рассматриваемого аукциона.

2. Согласно второго довода заявителя, на территории земельного участка, реализуемого Организатором аукциона, обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц - в соответствии с информацией размещенной на сайте egrp365.ru на территории земельного участка лота № 1 находятся дорога и дорожное покрытие.

В соответствии с п. 9 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Организатор торгов в письменных возражения на вышеуказанный довод поясняет, что сайт <https://egrp365.ru> не является официальным сайтом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестра), а также не является уполномоченным органом регистрации прав, либо его структурным подразделением, что указано на главной странице вышеуказанного сайта в сети Интернет. Следовательно, информация размещенная на данном сайте носит ознакомительный характер и может не соответствовать действительности. Наличие или отсутствие сервитутов указывается в выписке из Единого Государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), что и было указано при указании информации о лоте.

Рассмотрев представленные материалы, пояснения Комиссия приходит к необоснованности довода Заявителя на основании нижеследующего.

В соответствии с положениями статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - 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).

Согласно ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с абз. 1 ч. 1, ч. 2 ст. 8.1 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Ч. 1 ст. 131 ГК РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Таким образом, запрет, установленный п. 9 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, распространяется на расположенные на земельном участке объекты капитального строительства (недвижимого имущества), находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В аукционной документации торгов имеется ссылка на сведения из Единого государственного реестра недвижимости, согласно которой на земельном участке с кадастровым номером: 44:13:140109:640 данные о расположенных на земельном участке объектов недвижимости

отсутствуют.

3. Согласно третьего довода, извещение содержит противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка.

Как следует из извещения: № 24000017030000000016, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru, в разделе характеристики лота указан вид разрешённого использования земельного участка - стоянка транспортных средств.

В п 3. извещения указано - сведения о предмете аукциона: разрешенное использование - размещение гаражей для собственных нужд.

При рассмотрении жалобы представитель Администрация пояснил, при размещении информации на сайте torgi.gov.ru произошла техническая ошибка, следовательно данный довод Заявителя подтверждается.

4. В соответствии с доводом жалобы в извещении отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что по мнению Заявителя ведёт к прямому нарушению прав Заявителя, как участника аукциона (увеличение затрат на доступ к информации, которая должна была предоставляться на безвозмездной основе организатором торгов, так как это является его прямой обязанностью), так и всей процедуры торгов в целом. Данный довод признан комиссией обоснованным в силу следующего.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать сведения 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).

Таким образом, ЗК РФ устанавливая, порядок подготовки и организации аукционов по продаже, либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341, от 19.06.2017 № 727 и от 05.07.2018 № 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (Разъяснения ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

При этом, Организатор торгов, в силу норм действующего законодательства обязан был указать в Извещении сведения о возможности/невозможности подключения объекта капитального строительства к сетям тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Не указание организатором торгов сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения и

отсутствие соответствующих сведений в составе аукционной документации не только является прямым нарушением законодательства, но и приводит к сокращению круга потенциальных участников торгов, а так же на конечную стоимость данного земельного участка.

Довод Заявителя в части не указания информации о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, Комиссия признает обоснованным.

5. Из следующих доводов заявителя следует, что извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки. Организатор аукциона не указал в извещении о проведении аукциона полную информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства земельного участка лота;

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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 инженернотехнического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6); под территориальной зоной - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7); градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и

используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (п. 9).

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды его разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок (Письмо ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20, дела №№ А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, А60-63314/2020, А60-63305/2020, А60-63304/2020, А60-66538/2021, Апелляционное определение ВС РФ от 14.06.2022 № АПЛ22-187), которые согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Постановлением от 26.04.2024г. № 350 Администрации городского поселения г. Нерехта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района г. Нерехта и Нерехтский район Костромской области» (далее- ПЗЗ) внесены изменения в пояснительную записку Правил землепользования и застройки муниципального образования городское поселение город нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области, согласно которым разрешенное использование:

2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд относится к перечню территориальных зон выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения город Нерехта (статья 27) - 2.0. ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА.

При этом, ПЗЗ (статья 27.2. Градостроительные регламенты. 2.0. Жилая застройка) содержит виды разрешенного использования (основной), предусматривающие размещение гаражей для собственных нужд:

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

- 2.3 Блокированная жилая застройка

- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка

с установленными предельными (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с возможностью размещения отдельно стоящих гаражей.

- 2.7.1 Хранение автотранспорта. Основной. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодами 2.7.2, 4.9.

- 2.7.1 Хранение автотранспорта. Вспомогательный. Объекты инженерно-технического обеспечения необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.

- 2.7.1 Хранение автотранспорта. Условно разрешённый. Магазины сопутствующей торговли, мастерские автосервиса, автостоянки временного хранения автотранспорта, автозаправочные станции.

- 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд. Основной. Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации

- 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд. Вспомогательный. Объекты инженерно-технического обеспечения необходимые для обслуживания объектов основного вида использования.

- 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд. Условно разрешённый. Условно разрешенные виды использования отсутствуют;

и имеют виды разрешённого использования: основной,

вспомогательный, условно разрешенный.

Согласно аб. 4 п. 2 ст. 7 ЗК РФ 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. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее — Классификатор).

Согласно Классификатору на земельных участках с видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код вида 2.7.2) предусмотрено: Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанного в извещении, предусматривается возможность строительства здания, сооружения, значит Организатором аукциона в извещении должны быть указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, не указание данных сведений является нарушением пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона в разделе параметры разрешенного строительства указано только предельное количество этажей - 1.

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка и максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Данные доводы Заявителя признаются Комиссией обоснованными.

6. В соответствии с пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ 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

Извещение содержит следующую информацию «**10.** Взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы за участие в электронном

аукционе производится в соответствии с регламентом и иными регулирующими документами оператора электронной площадки <https://www.rfs-tender.ru/> (ООО «РТС-тендер») во вкладке ТАРИФЫ/ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ТОРГИ.»

Комиссией установлено, что извещение содержит адрес сайта электронной площадки <https://www.rfs-tender.ru/>, на которой будет проводиться Аукцион.

Размеры взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе содержится в пункте 7.1 Регламента электронной площадки.

Пунктом 2.1 Регламента установлено, что присоединение к регламенту ЭП есть полное принятие условий регламента и всех его приложений. Присоединение к настоящему Регламенту является фактом заключения соглашения о взаимодействии между ООО «РТС-тендер» и Клиентами электронной площадки «РТС-тендер» при проведении и/или участии в процедурах торгов в электронной форме на ЭП. (п. 2.2).

Согласно пункту 2.8.6 Регламента Клиент ЭП обязуется ознакомиться с Регламентом работы ЭП, а также инструкциями и руководствами пользователя, расположенными по адресу в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <http://help.rfs-tender.ru/>, до подачи заявки на участие в Торговой процедуре, проводимой с использованием ЭП.

Таким образом, Организатор торгов, в силу требования норм законодательства, указал в Извещении информацию с эл. ссылкой на документ размещенный на данной электронной площадке, отражающий размер вышеуказанной платы и условия взимания. Таким образом, довод Заявителя признается Комиссией необоснованным.

Согласно протокола о признании претендентов участниками аукциона от 12.07.2024 г. С. была подана заявка на участие в аукционе, заявка была не допущена, обращения участника к организатору торгов за разъяснениями положений извещения о проведении рассматриваемого аукциона отсутствуют.

В соответствии с частью 20 статьи 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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1

части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Рассмотрев доводы жалобы Заявителя, Комиссия Ярославского межрегионального УФАС России приходит к выводу, что обжалуемые действия Организатора торгов по не указанию в Извещении информации о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, видов разрешенного использования земельного участка и максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства могли повлиять на количество поданных заявок на участие в аукционе.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С. на действия Организатора торгов, Администрацию муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области, при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:13:140109:640, расположенном по адресу: Костромская обл., Нерехтский р-н., г. Нерехта, ул. Ларионова, земельный участок 8, номер извещения 24000017030000000016, обоснованной.
2. Признать организатора торгов, Администрацию муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области, нарушившим п.п. 4 п. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов, Администрации муниципального образования городское поселение город Нерехта муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по выявленному факту нарушения Земельного кодекса РФ.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность. Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.