

## РЕШЕНИЕ

по жалобе ....

10.06.2024г.

г.о. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок Самарского УФАС России ... заместителя начальника отдела контроля закупок .... главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу .... (далее – Заявители) на действия Администрация г.о. Похвистнево Самарской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1 383 кв.м, кадастровый номер 63:07:0205015:2304, расположенного по адресу: Самарская область, г. Похвистнево, ул. Газовиков, земельный участок 17 (извещение № 22000073110000000061, <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион),,

в присутствии представителя Организатора торгов – Курамшина Р.Н. (доверенность 32 от 01.01.2024г.). Заявитель на рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

31.05.2024г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ...на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона.

Организатор торгов просит признать жалобу Заявителя необоснованной,

указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 04.06.2024 г. № 5165/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

23.04.2024г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000073110000000061 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 63:07:0205015:2304.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации городского округа Похвистнево от 12.04.2024 № 444.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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 пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со ст. 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.

Согласно пункту 2 Приказ Минстроя России 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) срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью до 1500 кв. м, составляет 15 месяцев.

Согласно извещению, срок аренды земельного участка: до 31 декабря 2026.

Протокол о результатах аукциона размещен на сайте <https://torgi.gov.ru> 24.05.2024г.

Таким образом, срок аренды земельного участка, указанный в извещении, полностью соответствует требованиям ЗК РФ (превышает в два раза срок в 15 месяцев).

Ввиду изложенного, довод Заявителя об установлении Организатором торгов незаконные сроки для заключения договора аренды признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Как следует из доводов жалобы, извещение о проведении Аукциона не содержит всех видов разрешенного использования земельного участка.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Согласно извещению о проведении Аукциона, вид разрешенного использования земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Установлено, что в соответствии с информацией, представленной в Едином государственном реестре недвижимости установленное разрешенное использование земельного участка - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, иные виды разрешенного использования в реестре отсутствуют.

Извещение содержит аналогичную информацию о виде разрешенного использования указанного земельного участка.

Таким образом, описание вида разрешенного использования земельного участка в извещении о проведении Аукциона является достоверным и полным, в связи с чем довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

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.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что извещение содержит адрес сайта электронной площадки [https://utp.sberbank-ast.ru/.](https://utp.sberbank-ast.ru/), на которой будет проводиться Аукцион. Кроме того, указано на необходимость прохождения регистрации (аккредитации) на ЭП в соответствии с Регламентом Оператора ЭП и Инструкциями, размещенными на официальном сайте ЭП. Размеры взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе содержится в пункте 1.3.7 подраздела 1.3 Регламента ЭП.

Ввиду изложенного, при прохождении регистрации на ЭП, с целью участия в рассматриваемом Аукционе, участник имел возможность ознакомиться с размерами платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе. Таким образом, довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Относительно доводов об отсутствии в извещении полной информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства земельного участка и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Самарским УФАС России установлено следующее.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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).

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Извещение об Аукционе одержит следующие параметры разрешенного строительства: максимальный отступ от границ земельного участка - 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %.

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее – Приказ Росреестра) вид разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» предполагает размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный). Таким образом, предельное количество этажей у зданий, сооружений, строений – 4 этажа.

Таким образом, извещение в полном объеме содержит информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на реализуемом земельном участке.

В соответствии с Разъяснениями 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" к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Комиссия Самарского УФАС России, изучив извещение о проведении Аукциона установила, что извещение содержит информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информации о плате за подключение: по водоснабжению/водоотведению, газоснабжению. Возможность подключения к сетям электро-, теплоснабжения отсутствует, в связи с чем в извещении данная информация отсутствует.

Доводы Заявителя признаются Комиссией Самарского УФАС России необоснованными.

В соответствии с подпунктом 18 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего

пользования.

Согласно доводам жалобы, земельный участок с кадастровым номером 63:07:0205015:2304 включает в себя земельный участок с кадастровым номером 63:07:0000000:593 в связи с чем, реализуемый земельный участок не мог являться предметом торгов.

Кроме того, согласно доводам жалобы на территории реализуемого земельного участка находятся парковка и дорога, таким образом права на реализуемый земельный участок ограничены сервитутом.

Вместе с тем, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что данный довод не соответствует действительности.

Земельный участок с кадастровым номером 63:07:0000000:593 имеет установленные границы, является земельным участком, государственная собственность на который не разграничена и не входит в состав земельного участка 63:07:0205015:2304.

На публичной кадастровой карте на территории земельного участка с кадастровым номером 63:07:0205015:2304 изображен проезд к дворовой территории уже снесенного аварийного многоквартирного дома, ранее расположенного на реализуемом земельном участке. Факт использования данного проезда третьими лицами не находит своего подтверждения. Довод заявителя признается необоснованным.

Как следует из доводов жалобы, в размещенной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> информации по Аукциону Извещение содержит разные виды разрешенного использования земельного участка – в характеристиках земельного участка вид разрешённого использования земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, в описании характеристик лота вид разрешенного использования: жилая застройка.

Согласно пояснениям Организатора торгов при создании извещения на сайте <https://torgi.gov.ru/> актуальная информация о виде разрешенного использования земельного участка была указана в разделе «Информация о лоте», в графе «Описание лота», т.к. в разделе «Характеристики лота» во всплывающем списке отсутствовал для выбора вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка». Тем самым для заполнения был выбран «Жилая застройка».

В соответствии с Приказом Росреестра вид разрешенного использования «жилая застройка» предполагает размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 – 2.7.1, то есть включает в себя вид разрешенного использования: 2.1.1. малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Ввиду изложенного, противоречия в виде разрешенного использования отсутствуют. Довод Заявителя признается комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Заявка на участие в аукционе является приложением к извещению о проведении аукциона, в котором отражены все сведения об операторе-организации (наименование, адрес), цели обработки персональных данных. Пунктами 9, 15, 16 статьи 39.12 ЗК РФ обозначен характер персональных данных, подлежащих размещению на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации. Кроме того, в бланке заявки на участие в аукционе имеется указание на согласие на обработку персональных данных, указанных в заявлении в порядке, установленном законодательством РФ о персональных данных. Довод об отсутствии в заявке цели получения согласия на обработку персональных данных, срока его получения и объема получаемых данных признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Относительно незарегистрированных и не подлежащих государственной регистрации ограничений (обременений) указанных в разделе «сведения об объекте недвижимости» автоматически интегрированные из ЕГРН Комиссией Самарского УФАС России установлено, следующее.

В качестве ограничений (обременений) в данном разделе указано: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации \ с 2024-02-16.

Согласно пояснениям Организатора торгов, Апелляционным решением от 11.01.2024 Самарского областного суда решение Похвистневского районного суда Самарской области от 14.12.2022 отменено, которым на указанный земельный участок в том числе были наложены ограничения (дело №2а-1081/2022).

Таким образом, в настоящее время ограничения (обременения) использования реализуемого на торгах земельного участка отсутствуют. Вместе с тем, в ЕГРН данная информация не обновлена, в связи с чем при интеграции информации из ЕГРН в <https://torgi.gov.ru/> ограничение не снято.

Учитывая изложенное, в действиях Организатора торгов нарушение порядка и организации Аукциона Комиссией самарского УФАС России не установлено.

Кроме того, каких-либо запросов на разъяснение положений аукционной документации от ...в адрес Организатора торгов не поступало.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ....необоснованной.