

Заявителю:

Решение по жалобе № 034/10/18.1-
104/2024

Ф.П.Н.

«09»

февраля

Организатору аукциона:
2024ГКУ ВО «Центр организации закупок»
ул. Новороссийская, д. 15,
Волгоград, 400066

Администрация городского округа -
г. Камышин Волгоградской области
ул. Октябрьская, д. 60, г. Камышин,
Волгоградская обл., 403882

ООО «РТС-тендер»

(для сведения)

ko@rts-tender.ru

года

Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я.О.И. – заместитель руководителя Управления,

Члены комиссии: Л.Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Т.С.А. – заместитель начальника отдела контроля
органов власти,

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Ф.П.Н. на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее - ГКУ ВО «ЦОЗ») при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:36:000018:12862, площадью 1500 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, торговые центры и комплексы, торговые дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, примерно в 10 м. севернее магазина «Илма Хаус» по ул. Маресьева (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000400, лот № 1, далее - Аукцион).

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 31.01.2024 (вх. № 961-ЭП/24) поступила жалоба Федорова П.Н. (далее — Заявитель) на действия ГКУ ВО «ЦОЗ» при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:36:000018:12862, площадью 1500 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, торговые центры и комплексы, торговые дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, примерно в 10 м. севернее магазина «Илма Хаус» по ул. Маресьева (далее — Земельный участок).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы 01.02.2024 направлено Заявителю, ГКУ ВО «ЦОЗ», администрации городского округа — г. Камышин Волгоградской области (далее - Администрация), ООО «РТС-тендер» по электронной почте (исх. № ОЯ/749/24 от 01.02.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 08.02.2024 в 11 час. 00 мин. Рассмотрение жалобы состоялось после перерыва 09.02.2024 в 10 час. 30 мин.

Жалоба рассмотрена с участием представителя ГКУ ВО «ЦОЗ» - З.Е.В. (доверенность), представителя Администрации – С.А.Л. (доверенность), в отсутствие Ф.П.Н. (уведомлен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды Земельного участка (извещение № 21000027630000000400, лот № 1).

Извещение № 21000027630000000400 о проведении Аукциона (далее — Извещение) опубликовано 05.12.2023 на официальном сайте Российской

Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Аукцион проводился на электронной площадке ООО «РТС-тендер» (далее — ЭТП) по электронному адресу: www.rts-tender.ru.

01.03.2023 между комитетом по управлению имуществом Администрации, именуемый в дальнейшем «Уполномоченный орган» и ГКУ ВО «ЦОЗ», именуемое в дальнейшем «Организатор аукциона», заключено соглашение об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договора аренды земельных участков в электронной форме (далее — Соглашение).

Согласно п. 2.2 Соглашения Уполномоченный орган (Администрация) в течение одно рабочего дня с даты принятия решения о проведении электронного аукциона по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков направляет Организатору аукциона (ГКУ ВО «ЦОЗ») письмо-заявку на проведение электронного аукциона и документы по каждому предмету аукциона (лоту).

Ответственность за содержание, соответствие представленных документов и информации требованиям законодательства Российской Федерации несет Уполномоченный орган (п. 2.4 Соглашения).

Исходя из пунктов 2.6-27 Соглашения Организатор аукциона разрабатывает извещение о проведении электронного аукциона, которое утверждается Уполномоченным органом.

Аукцион проведен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ), на основании распоряжения Администрации от 29.11.2023 № 443 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:36:000018:12862», Извещения.

Из жалобы Заявителя следует, что в Извещении отсутствует полная информация, предусмотренная п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в нарушение положений ст. 39.8 ЗК РФ неправильно определен срок аренды Земельного участка.

Представители ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации просят признать жалобу необоснованной, считают, что Аукцион проведен в соответствии с требованиями ЗК РФ, Извещения.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах жалобы, заслушав и исследовав доводы представителей ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, 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 (п.п.4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 проведения аукциона по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения информации о возможности технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Вид разрешенного использования Земельного участка «Магазины, торговые центры и комплексы, торговые дома» предусматривает строительство объекта капитального строительства.

Комиссия Управления, изучив Извещение, установила, что Извещение в разделе «О возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)» содержит следующую информацию:

- водоснабжение (возможность подключения (технологического присоединения) к сетям имеется);

- водоотведение (возможность подключения (технологического присоединения) к сетям имеется);

- теплоснабжение (отсутствует возможность подключения (технологического присоединения) к сетям);

- газоснабжение (возможность подключения (технологического присоединения) к сетям имеется);

- связь (отсутствует возможность подключения (технологического присоединения) к сетям).

Таким образом, Извещение содержит информацию о возможности (невозможности) подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Довод Заявителя необоснован.

Пунктом 18 Извещения установлено, что в Уполномоченном органе (Администрация) можно ознакомиться с технической и юридической документацией Аукциона.

Представители ГКУ ВО «ЦОЗ» и Администрации на заседании Комиссии пояснили, что каких-либо запросов на разъяснение положений Извещения от Ф.П.Н. в адрес ГКУ ВО «ЦОЗ» и Администрации не поступало.

2. В соответствии с п.п. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 ст. 39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 9 ст. 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 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.

Срок, необходимый 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, установлен приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее — Приказ №с 264/пр).

Решением Камышинской городской Думы от 16.12.2010 № 59 утверждены Правила землепользования и застройки городского округа - город Камышин Волгоградской области (далее - Правила).

Согласно Правилам Земельный участок расположен в территориальной зоне № Ц-2 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», максимальный процент застройки в границах Земельного участка — 80%; предельное количество этажей — не подлежит установлению; предельная высота зданий, строений, сооружений составляет 30 м.

Учитывая, что точная площадь застройки в границах Земельного участка с учётом предельной высоты зданий не определена, и на Земельном участке возможно размещение объекта капитального строительства более одного этажа, довод жалобы Заявителя о необходимости использования при определении срока аренды срок, установленный Приказом № 264/пр для объектов площадью до 1500 кв.м, исходя из площади земельного участка 1500 кв.м, несостоятелен, поскольку основан на неверном толковании норм права.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ф.П.Н. на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:36:000018:12862, площадью 1500 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, торговые центры и комплексы, торговые дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, примерно в 10 м. севернее магазина «Илма Хаус» по ул. Маресьева (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000400, лот № 1), необоснованной.

Протокол
КОМИССИИ

Члены комиссии:

Е.В.А
С.А.Т

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.