

<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1- 1444/2023

Резолютивная часть решения оглашена 06 декабря 2023 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 08 декабря 2023

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

К<...> – заместителя руководителя управления - начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

К<...> – начальника отдела контроля органов власти;

Б<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

от заявителя – <...> – не явился, к ВКС не подключился;

от организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Косихинского района Алтайского края (ИНН 2249010018, ОГРН 1052200800475) – без участия представителей,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 12206-ЭП/23 от 16.11.2023) на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным

имуществом администрации Косихинского района Алтайского края при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 3 и № 4 извещение № 21000027190000000026), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...>(вх. № 12206-ЭП/23 от 16.11.2023) на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Косихинского района Алтайского края при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 3 и № 4 извещение № 21000027190000000026).

Из содержания жалобы следует, что организатором торгов размещено извещение № 21000027190000000026 на право заключения договора аренды земельного участка 22:19:030010:6053, расположенного на кадастровом плане территории 22:19:030010, общей площадью 17152 кв.м. по адресу: Алтайский край Косихинский район, с. Налобиха, ул. Строительная, 1б, вид разрешенного использования: складские помещения, категория земель: земли населенных пунктов (лот № 3) и земельного участка 22:19:070011:2615, расположенного на кадастровом плане территории 22:19:070011, общей площадью 4254 кв.м. по адресу: Алтайский край Косихинский район, с. Налобиха, ул. Сиреневая, 19а, вид разрешенного использования: предпринимательство, категория земель: земли населенных пунктов (лот № 4).

По мнению заявителя, в извещении о проведении аукциона указаны не все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки (нарушение пп. 4 п. 21 и пп. 5 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации); извещение не содержит информации о размере вознаграждения оператора ЭТП (нарушение п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации); извещение не содержит полной информации о возврате задатков участниками торгов (нарушение п. 21 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации); в извещении о проведении торгов указан срок аренды земельного участка, противоречащий земельному законодательству; извещение не содержит информации о максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Федерации).

Рассмотрение жалобы назначено на 27.11.2023 в 13 часов 00 минут (время местное).

Заявитель, представитель организатора торгов на заседание Комиссии УФАС не явились, к ВКС не подключились.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов от организатора торгов, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрение жалобы отложено до 14 часов 15 минут (время местное) 04.12.2023.

04.12.2023 заявитель на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не подключился.

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии УФАС возражал против удовлетворения жалобы, нарушения порядка проведения торгов не признал. Кроме того, 18.11.2023 по лоту № 3 и № 4 по итогам торгов с победителем заключены договоры аренды земельного участка.

04.12.2023 в заседании Комиссии УФАС был объявлен перерыв до 12 часов 00 минут (время местное) 06.12.2023.

06.12.2023 заявитель и представители организатора торгов на заседание Комиссии не явились, к ВКС не подключились.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

07.10.2023 на официальном сайте www.torgi.gov.ru, а также на ЭТП РТС-Тендер размещено извещение № 21000027190000000026:

Лот № 3: на право заключения договора аренды земельного участка 22:19:030010:6053, расположенного на кадастровом плане территории 22:19:030010, общей площадью 17152 кв.м. по адресу: Алтайский край Косихинский район, с. Налобиха, ул. Строительная, 1б, вид разрешенного использования: складские помещения, категория земель: земли населенных пунктов.

Дата и время начала подачи заявок - 07.10.2023 00:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 06.11.2023 00:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 08.11.2023 10:00 (МСК+4).

Категория объекта - земли населенных пунктов.

Срок договора аренды - 10 лет.

Лот № 4: на право заключения договора аренды земельного участка 22:19:070011:2615, расположенного на кадастровом плане территории 22:19:070011, общей площадью 4254 кв.м. по адресу: Алтайский край Косихинский район, с. Налобиха, ул. Сиреневая, 19а, вид разрешенного использования: предпринимательство, категория земель: земли населенных пунктов.

Дата и время начала подачи заявок - 07.10.2023 00:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 06.11.2023 00:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 08.11.2023 10:00 (МСК+4).

Категория объекта - земли населенных пунктов.

Срок договора аренды - 10 лет.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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).

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 N ИА/83159/20, дела NN 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 N АПЛ22-187), которые согласно [пп. 4 п. 21 ст. 39.11](#) ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона указан один вид разрешенного использования земельного участка:

Лот № 3: складские помещения, категория земель: земли населенных пунктов.

Лот № 4: предпринимательство, категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно ст. 21 Правил землепользования и застройки муниципального образования, предоставленных организатором торгов, на Картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов муниципального образования Налобихинский сельсовет устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилая зона (ЖЗ);
- общественно-деловая зона (ОДЗ);
- производственная зона (ПР);
- зона инженерной инфраструктуры (ИЗ)
- зона транспортной инфраструктуры (ТЗ);
- рекреационная зона (РЗ);
- зона сельскохозяйственного использования (СХЗ);
- зона специального назначения (СНЗ);
- зона военных объектов и режимных территорий (ВРЗ);
- зона акваторий (АЗ);
- зона резервного фонда (РФ).

При этом, из содержания указанных Правил следует, что для каждого вида территориальной зоны, предусмотрено несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, в нарушение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов в извещении о проведении аукциона (лот № 3 и № 4) не указаны все виды разрешенного использования земельных участков.

Кроме того, в силу п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации 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 УФАС установлено, что в нарушение п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении оспариваемого аукциона такая информация не указана.

Исходя из [подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о порядке возврата задатка участникам аукциона.

Комиссией УФАС установлено, что в файле «извещение» указано, что «Задаток вносится заявителем в качестве обеспечения обязательства на право заключения договора аренды земельного участка. Сумма задатка, указанная в пункте, вносится единым платежом на расчетный счет Претендента, открытый при регистрации на электронной площадке. Платежи по перечислению задатка для участия в электронном аукционе **и порядок возврата задатка осуществляются в соответствии с Регламентом ООО «РТС-тендер».** В случае признания участника победителем электронного аукциона засчитывается в счет платежа, причитающегося с победителя в оплату ежегодной арендной платы за земельный участок в этом же случае.».

Предусмотренная [подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации обязанность организатора торгов указать в извещении о проведении аукциона сведения о порядке возврата задатка участникам аукциона не содержит требований о необходимой степени детализации указанных сведений.

При указанных обстоятельствах Комиссия УФАС не усматривает в действиях организатора торгов нарушений Земельного кодекса Российской Федерации в данной части.

В части доводов жалобы о нарушении срока аренды, Комиссией УФАС отмечает следующее.

В соответствии с [подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона 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 [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса.

Так, Согласно [пункту 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](#).

Согласно приложению к [Приказу](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 г. N 264/ пр (далее - Приказ) срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно - строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства) объекты площадью от 1 500 м² до 5 000 м²: 29 месяцев, объекты площадью от 10 000 м² до 20 000 м² – 44 месяца.

В извещении о проведении аукциона указано: «Срок действия договора аренды: для ведения личного подсобного хозяйства устанавливается - 20 лет, отдых, складские площадки, предпринимательство-10 лет.», что превышает срок, установленный [Приказом](#), что не противоречит положениям 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 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).

В извещении о проведении аукциона указаны следующие виды разрешенного использования земельного участка: Лот № 3: складские помещения, Лот № 4: предпринимательство.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 вид разрешенного использования «Складские площадки» это временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе; вид разрешенного использования «предпринимательство» предполагает «размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.».

Таким образом, в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов по лоту № 4 указанная информация не указана.

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.

Однако, на заседании Комиссии УФАС было установлено, что по лоту № 3 и № 4 по итогам проведения торгов с победителем торгов заключены договоры аренды земельных участков, в связи с чем, у Комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания в соответствии с [частью 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> – обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение Комиссии может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

2023-9686