

<...>

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 022/10/18.1- 1655/2023**

Резолютивная часть решения оглашена 15 января 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 18 января 2024

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:

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

Членов Комиссии:

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

<...>– ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

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

от организатора торгов – администрации г. Горняк Локтевского района Алтайского края (ИНН 2256002522, ОГРН 1022202282651) – <...> (по доверенности), <...> (по доверенности), участие обеспечено путем ВКС,

рассмотрев жалобу <...> (вх. №13752-ЭП/23 от 21.12.2023), на действия организатора торгов при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов МО Город Горняк с кадастровым номером 22:26:030202:364 «под

коммунально складские объекты», расположенный по адресу: Алтайский край, Локтевский район, г.Горняк, Садовая 28а-3, площадью 519 кв.м (извещение № [22000005880000000016, лот №1](#)), 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. №13752-ЭП/23 от 21.12.2023), на действия организатора торгов при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов МО Город Горняк с кадастровым номером 22:26:030202:364 «под коммунально складские объекты», расположенный по адресу: Алтайский край, Локтевский район, г.Горняк, Садовая 28а-3, площадью 519 кв.м (извещение № [22000005880000000016, лот №1](#)).

Из содержания жалобы следует, что 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); организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка (нарушение п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации); 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). Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание, обязать организатора торгов внести изменение в извещение о проведении торгов.

27.12.2023 на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не подключился.

Представители организатора торгов на заседании Комиссии УФАС, среди прочего, пояснили, что 13.11.2023 администрацией г. Горняк Локтевского района Алтайского края принято постановление № 327 «О проведении аукциона в электронном формате на право заключения договора купли-продажи земельного участка». Для участия в оспариваемом аукционе подано 7 заявок. 14.12.2023 оператором ЭТП был определен победитель – <...>, 25.12.2023 по результатам проведенного аукциона на электронной площадке был заключен купли-продажи между победителем и организатором торгов. Кроме того, в извещении о проведении аукциона установлен вид разрешенного использования «под коммунально-складские помещения», нарушения п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют. Организатор торгов является правообладателем земельного участка и имеет право формы реализации земельного участка на свое усмотрение. В рассматриваемой ситуации ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации не применяется, ввиду того, что трактует особенности предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления его деятельности.

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 00 минут (время местное) 15.01.2024.

15.01.2024 заявитель на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не подключился.

Представители организатора торгов на заседании Комиссии УФАС на доводах изложенных ранее настаивали.

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

13.11.2023 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также на ЭТП РТС-Тендер размещено извещение № [22000005880000000016](#), лот №1: о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка из земель населенных пунктов МО Город Горняк с кадастровым номером 22:26:030202:364 «под коммунально складские объекты», расположенный по адресу: Алтайский край, Локтевский район, г.Горняк, Садовая 28а-3, площадью 519 кв.м. Права и ограничения на земельный участок не зарегистрированы.

Дата и время начала подачи заявок - 13.11.2023 00:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 11.12.2023 00:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 14.12.2023 14:00 (МСК+4).

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: под коммунально складские объекты.

При этом, согласно Правил землепользования и застройки ЗОНА ПРОМЫШЛЕННОСТИ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (3 01, 3 02) включает основные виды разрешенного использования: Тяжелая промышленность (код 6.2), Пищевая промышленность (код 6.4), Строительная промышленность (код 6.6), Склады (код 6.9) и иные виды разрешенного использования.

Таким образом, в нарушение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации организатором торгов в извещении о проведении аукциона (лот № 1) не указаны все виды разрешенного использования земельных участков.

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: «под коммунально складские объекты».

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 № 1 информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не указана.

Более того, в силу [п. 7 ст. 39.11](#) Земельного кодекса РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [ст. 39.18](#) ЗК РФ.

В связи с чем, публикация извещения о проведения аукциона по продаже земельных участков с видом разрешенного использования - сельскохозяйственное использование, противоречит [п. 7 ст. 39.11](#) Земельного кодекса РФ.

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.

Комиссия УФАС отмечает, что жалоба поступила в антимонопольный орган, после окончания срока подачи заявок и проведения торгов (21.12.2023).

При этом стоит учитывать, что подавая заявку на участие в торгах, лицо в силу Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с условиями закупочной документации и в условиях конкуренции действует как хозяйствующий субъект, осознающий все риски, сопутствующие экономической деятельности ([Постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2019 N Ф05-7284/2019 по делу N А40-124919/18).

В свою очередь, обжалование положений документации после окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников закупки, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в [постановлении](#) от 29.03.2011 N 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время "баланс" означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения закупочной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии стремящегося сорвать закупочную процедуру.

Кроме того, на заседании Комиссии УФАС было установлено, что по лоту № 1 по итогам проведения торгов с победителем торгов заключены договоры, 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.

2024-364