

## РЕШЕНИЕ

### Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу №012/10/18.1-1064/2023

08 декабря 2023 года г. Йошкар-Ола

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – <...> заместитель руководителя – начальник отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов; члены Комиссии:

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; при участии посредством видео-конференц-связи:

представителей организатора торгов — администрации Горномарийского муниципального района: <...> (по доверенности б/н от 09.12.2022), <...> (по доверенности б/н от 29.11.2023); заявителя: <...>;

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – администрации Горномарийского муниципального района при проведении электронного аукциона по аренде земельного участка с кадастровым номером 12:02:0140106:673,

### УСТАНОВИЛА:

04.09.2023 администрацией Горномарийского муниципального района Республики Марий Эл на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение №21000001030000000054 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков.

По лоту №1 на аукцион выставлен земельный участок с кадастровым номером

12:02:0140106:673 общей площадью 4332 кв.м., срок аренды - 10 лет, начальная цена 86 600,00 рублей. Шаг аукциона — 2 598,00 рублей.

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что 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.

24.11.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба – <...>.

Заявитель полагает, что направленный организатором проект договора не представляется возможным подписать по следующим основаниям:

1. Организатором торгов допущено нарушение положений подпункта 2 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ: согласно схемы расположения на земельном участке фактически находится часть здания автосервиса, что противоречит требованиям подпункта 1 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Кроме того на земельном участке имеются: подземный резервуар, асфальтированная площадка, бетонные полы и другие строительные конструкции.
2. Земельный участок в натуре не отведен, ознакомления с границами земельного участка для участников аукциона не проведено, документы для государственного учета не предоставлены, материалы определения рыночной стоимости не предоставлены, градостроительный план не выдан, пункт 3 акта приемки-передачи земельного участка не соответствует действительности.
3. Организатором торгов допущено нарушение положений подпункта 2 статьи 39.7 ЗК РФ, так как размер ежегодной оплачиваемой суммы установлен в размере 89198 рублей. В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл приняло жалобу к рассмотрению.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил письменные пояснения.

Заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Заявитель полагает, что земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, 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, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Администрацией Горномарийского муниципального района 14.06.2023 произведен раздел земельного участка с образованием двух земельных участков с сохранением в отношении исходного участка кадастрового номера, площадью 4332 кв. м. и земельного участка с кадастровым номером: 12:02:0140106:963, площадью 765 кв. м. При этом, администрацией Горномарийского муниципального района кадастровому инженеру дано задание отделить от земельного участка с кадастровым номером: 12:02:0140106:673, участок, с которым связана автомастерская.

Следовательно, раздел участка произведен таким образом, что здание автомастерской оказалось полностью в границах земельного участка с кадастровым номером: 12:02:0140106:963.

Согласно письменным пояснениям ООО «Центр кадастровых и землеустроительных работ» от 01.12.2023, организацией выполнялись работы по изготовлению межевого плана: образование земельного участка путем раздела с измененным земельным участком с кадастровым номером 12:02:0140106:673, при выполнении работ осуществлялся выезд на место работ, произведена съемка раздела земельного участка по границе автомастерской. При съемке автомастерская осталась на образуемом земельном участке.

Более того, ООО «Центр кадастровых и землеустроительных работ» предоставила схему новообразующих земельных участков, согласно которой, Комиссией установлено, что здание автомастерской осталось на новом образующем земельном участке.

Согласно письменным пояснениям Управления Росреестра по Республике Марий Эл от 01.12.2023, Управление сообщает, что в ЕГРН отсутствуют сведения о расположенных на земельном участке с кадастровым номером 12:02:0140106:673 зданиях, сооружениях, подземных резервуарах. Границы земельных участков с кадастровыми номерами 12:02:0140106:673 и 12:02:0140106:963 не пересекаются.

Доказательств безусловного нахождения автомастерской на земельном участке с кадастровым номером 12:02:0140106:673, заявителем в материалах дела, не представлено.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что данный довод не нашел своего подтверждения.

2. Согласно позиции заявителя, земельный участок в натуре не отведен, ознакомления с границами земельного участка для участников аукциона не проведено, документы для государственного учета не предоставлены, материалы определения рыночной стоимости не предоставлены, градостроительный план не выдан, пункт 3 акта приемки-передачи земельного участка не соответствует действительности.

Из содержания ответа организатора торгов на претензии <...> следует, что заявитель имеет возможность ознакомления с материалами оценки в здании администрации Горномарийского муниципального района по указанному в ответе адресу.

Информация о характеристиках, обременениях и ограничениях земельного участка указаны в извещении о проведении торгов, а также имеются в ЕГРН в свободном доступе.

Земельный участок, являющийся предметом оспариваемых торгов относится к землям сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, о чем указано в извещении о проведении торгов.

Согласно пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2006 N 264-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "О развитии сельского хозяйства" в целях настоящего Федерального закона под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

В соответствии с пунктом 2 статьи 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Кроме того Комиссией установлено, что Заявитель не обращался к Организатору торгов за разъяснениями аукционной документации.

Таким образом, на момент участия на торгах заявитель обладал всей необходимой информацией о предмете аукциона, в том числе, о разрешении на застройку.

Касается выдачи градостроительного плана.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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).

Градостроительный план земельного участка - это документ, в котором содержится информация для архитектурно-строительного проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости в границах земельного участка (часть 1 статьи 57.3 ГрК РФ).

Выдача градостроительного плана относится к самостоятельной муниципальной услуге и предоставляется указанная услуга, с учетом

требований действующего законодательства, в соответствии со статьей 57.3 ГрК РФ, согласно нормативному регулированию, установленному органом местного самоуправления, на территории которого расположен земельный участок. На территории Горномарийского муниципального района - административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Выдача градостроительного плана земельного участка», утвержденным постановлением администрации Горномарийского муниципального района от 13.06.2017 № 411.

Ни земельным законодательством, ни в извещении о проведении аукциона не предусмотрена обязанность в выдаче градостроительного плана.

Таким образом, выдача разрешения на строительство и выдача градостроительного плана земельного участка не относится к процедуре по предоставлению земельного участка путем проведения аукциона.

Заявитель, утверждает, что пункт 3 акта приемки-передачи земельного участка не соответствует действительности.

Комиссия, проанализировав пункт 3 акта приемки-передачи, из которого следует, что «рекламации (претензии) отсутствуют», не находит нарушения законодательства, каких-либо пояснении в чем именно усматриваются нарушения, податель жалобы не представил.

Более того, представитель организатора торгов пояснил, что акт соответствует действующему законодательству, а в случае если у победителя аукциона имеются претензий, то будет составляться протокол разногласий.

3. Заявитель полагает, что организатором торгов допущено нарушение положений подпункта 2 статьи 39.7 ЗК РФ, так как размер ежегодной оплачиваемой суммы установлен в размере 89198 рублей.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.7 ЗК РФ, в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона. В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.12, уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Электронная торговая площадка: АО «Сбербанк-АСТ».

Начальная цена: 86 600,00 рублей.

Шаг аукциона: 2 598,00 рублей (3,00 %).

Аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков проводятся в торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» Универсальной торговой платформы в соответствии с земельным законодательством, в порядке, установленном регламентом торговой секции.

На этапе приема заявок с 08 часов 00 минут (время московское) 05.09.2023 до 17 часов 00 минут 08.10.2023 по лоту №1 подано 10 (десять) заявок на участие.

Из которых 9 заявок соответствовали требованиям извещения, 1 заявка отклонена по причине не поступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (часть 8 статьи 39.12 ЗК РФ).

Согласно пункта 23.4.3 Регламента торговой площадки, время для подачи предложений о цене определяются в следующем порядке:

- время для подачи первого предложения о цене составляет 10 минут с момента начала аукциона;
- в случае поступления предложения о цене, увеличивающего начальную цену договора или текущее лучшее предложение о цене, время для подачи предложений о цене продлевается на 10 минут с момента приема оператором каждого из таких предложений.

Если в течение времени для подачи первого предложения о цене или лучшего ценового предложения не поступает ни одного предложения о цене, подача

предложений о цене автоматически при помощи программных и технических средств завершается.

Из письменных пояснении АО «Сбербанк-АСТ» от 08.12.2023, следует, что во время проведения аукциона, помимо <...> авторизовались 3 участника на площадке, которые юридически значимых действий по процедуре не совершали.

В соответствии с реестром предложений о цене 13.10.2023 в 09 часов 00 минут (время московское) оператором принято ценовое предложение от <...> в сумме 89198,00 рублей. В связи с тем, что данное ценовое предложение не было улучшено другими допущенными участниками, в 09 часов 10 минут торговая сессия была завершена.

Следовательно, заключение договора аренды по цене предложенной победителем аукциона, является правомерной, так как во время проведения аукциона <...> являлся не единственным участником.

На основании вышеизложенного, в действиях аукционной комиссии организатора торгов - администрации Горномарийского муниципального района Республики Марий Эл в рассматриваемом случае нарушений законодательства не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> необоснованной.
2. Требование о приостановлении процедуры торгов отменить.

*Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.*

Председатель комиссии

Члены комиссии: