

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-545/2020

по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры аукциона  
19.05.2020 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 19.05.2020

Решение в полном объеме изготовлено 22.05.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры аукциона (далее – Комиссия) в составе:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, зам. руководителя-начальник отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, ведущий специалист - эксперт;

Карпенко М.А. - член Комиссии, специалист - эксперт,

в присутствии:

посредством аудиосвязи и видеосвязи представителя организатора — администрации городского поселения город Лиски <...>.

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя <...>, заявившего ходатайство о рассмотрении в его отсутствие,

рассмотрев жалобу <...> на положения аукционной документации на право аренды земельных участков, находящихся на территории городского поселения город Лиски (организатор – администрация городского поселения город Лиски) (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 160420/0165693/01), в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

#### **УСТАНОВИЛА:**

08.05.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области поступила жалоба <...> (далее – Заявитель).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

Статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем.

16.04.2020 г., на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах было опубликовано извещение № 160420/0165693/01 о проведении аукциона на право аренды земельных участков, находящихся на территории городского поселения город Лиски (далее – Аукцион). Организатором Аукциона является администрация городского поселения город Лиски (далее – Организатор). Согласно извещению на торги выставались следующие земельные участки:

1) земельный участок площадью - 1150 кв.м кадастровый номер <...> :14:0010901:1479, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, гостевые автостоянки, адрес: Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Коминтерна, 32в/4;

2) земельный участок площадью - 1146 кв.м кадастровый номер <...>

:14:0010901:1480 разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, гостевые автостоянки, адрес: Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Коминтерна, 32в/5;

3) земельный участок площадью - 1150 кв.м кадастровый номер <...> :14:0010901:1481, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, гостевые автостоянки, адрес: Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Коминтерна, 32в/6.

Заявитель в своей жалобе указывает на следующие допущенные, по его мнению, нарушения.

1) В нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Организатор не указал в документации Аукциона сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

2) В проекте договора аренды земельного участка, приложенного к документации Аукциона, содержится пункт, позволяющий арендодателю отказаться от исполнения договора в случае возникновения необходимости более рационального использования земельного участка для муниципальных нужд, связанных с решением вопросов местного значения. Заявитель полагает, что данный пункт противоречит действующему земельному законодательству, которое предусматривает специальные основания для расторжения договора аренды.

3) В аукционной документации не указаны ограничения в использовании земельных участков, право аренды, которых является предметом Аукциона, а именно наличие санитарной зоны смежного земельного участка под гаражно-строительным кооперативом – ширина санитарной зоны 50 метров.

4) Цена аренды земельного участка с кадастровым номером 36:14:0010901:994 площадью 3125 кв. м. составила 23083 рубля, то есть 7,38 рублей за кв.м. Цена указанных в жалобе земельных участков составляет более 773,04 рублей за 1 кв. м. за год, то есть в 104,78 раз выше цены аналогичного земельного участка.

В просительной части жалобы Заявитель просит признать факт наличия нарушений в действиях администрации городского поселения город Лиски.

Представитель Организатора выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя по основаниям, изложенным в ходе заседания Комиссии, а также в письменном возражении, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

16.04.2020 г., на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах было опубликовано извещение № 160420/0165693/01 о проведении аукциона на право аренды земельных участков, находящихся на территории городского поселения город Лиски (далее – Аукцион). Организатором Аукциона является администрация городского поселения город Лиски (далее – Организатор). Согласно извещению на торги выставлялись следующие земельные участки:

1) земельный участок площадью - 1150 кв.м кадастровый номер <...> :14:0010901:1479, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, гостевые автостоянки, адрес: Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Коминтерна, 32в/4;

2) земельный участок площадью - 1146 кв.м кадастровый номер <...> :14:0010901:1480 разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, гостевые автостоянки, адрес: Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Коминтерна, 32в/5;

3) земельный участок площадью - 1150 кв.м кадастровый номер <...> :14:0010901:1481, разрешенное использование: многоэтажные многоквартирные жилые дома, гостевые автостоянки, адрес: Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Коминтерна, 32в/6.

Изучив все доводы, Комиссия приходит к следующим выводам.

1. Пунктом 4 части 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Видом разрешённого использования для всех трёх земельных участков, являющихся предметом Аукциона установлено «многоэтажные многоквартирные жилые дома, гостевые автостоянки», то есть на данных участках имеется возможность строительства жилых домов. Таким образом, земельные участки, являющиеся предметом Аукциона, попадают под действие п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Учитывая изложенное, Комиссия признаёт данный довод жалобы обоснованным.

2. Пунктом 1 статьи 46 ЗК РФ установлено, что аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Наряду с указанными в пункте 1 настоящей статьи основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 настоящего Кодекса.

Согласно п. 2 ст. 45 ЗК РФ Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании земельного участка, предназначенного для

сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

создании или возведении на земельном участке самовольной постройки либо невыполнении обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными настоящим Кодексом;

Между тем, в проекте договора аренды земельного участка, приложенного к документации Аукциона, содержится пункт, позволяющий арендодателю отказаться от исполнения договора в случае возникновения необходимости более рационального использования земельного участка для муниципальных нужд, связанных с решением вопросов местного значения. Комиссия приходит к выводу о том, что данный пункт не соответствует нормам, предусмотренным ЗК РФ и создаёт возможность для необоснованного отказа арендодателя от исполнения договора в любой момент времени, что создает риски понесения убытков для добросовестного арендатора.

Учитывая изложенное, Комиссия признаёт данный довод жалобы обоснованным.

3. Согласно сведениям из Публичной кадастровой карты, земельный участок с кадастровым номером 36:14:0010901:1479 располагается между участком с кадастровым номером 36:14:0010901:994 и территорией гаражного кооператива. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» установлены разные санитарные разрывы 10-50 м. и более от гаражей до объектов жилой застройки, которые принимаются в каждом конкретном случае отдельно с учетом количества машино-мест, результатов расчетов рассеивания загрязнений и др. Таким образом, Комиссия приходит к выводу о необходимости указания в аукционной документации сведений о санитарной зоне гаражного кооператива, так как данная информация является существенной для потенциального арендатора при принятии решений о целесообразности участия в торгах.

Учитывая изложенное, Комиссия признаёт данный довод жалобы обоснованным.

4. Величина арендной платы земельных участков, являющихся предметом Аукциона установлена в соответствии с отчётом № 47к20, выполненным ООО «Оценка и консалтинг». Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. На момент рассмотрения жалобы и вынесения настоящего решения у Комиссии Воронежского УФАС России отсутствуют сведения об оспаривании результатов указанного отчёта.

Учитывая изложенное, Комиссия признаёт данный довод жалобы необоснованным. Решая вопрос о выдаче предписания об устранении допущенных нарушений, Комиссия установила, что Аукцион фактически не состоялся, по причине неявки на него участников.

Таким образом, принимая во внимание обстоятельства на момент принятия решения по настоящему делу, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о наличии нарушений действующего законодательства в действиях администрации городского поселения город Лиски Воронежской области при организации и проведении торгов в форме аукциона на право аренды земельных участков, находящихся на территории городского поселения город Лиски (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 160420/0165693/01).

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия

**РЕШИЛА:**

**1.** Признать жалобу <...> на положения аукционной документации на право аренды земельных участков, находящихся на территории городского поселения город Лиски (организатор – администрация городского поселения город Лиски) (извещение на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о торгах № 160420/0165693/01), обоснованной.

**2.** Предписание по результатам рассмотрения настоящей жалобы не выдавать.

**3.** Материалы настоящего дела направить соответствующему должностному лицу для решения вопроса о привлечении к административной ответственности.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии  
Члены Комиссии

А.В. Логошин  
С.Г. Субботин  
М.А. Карпенко