

Дело 029/10/18.1-143/2024

Организатор торгов:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации
Красноборского муниципального округа Архангельской области
165430, Архангельская область, с. Красноборск, ул. Гагарина, 7а, офис 46

Заявитель:

ООО «Союзный контрактный оператор»
129226, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, пр-кт Мира, д. 131,
помещ. 3/1, офис 39

РЕШЕНИЕ

04 марта 2024 года г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: <...>

рассмотрев в отсутствие представителей заявителя и организатора торгов в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ООО «Союзный контрактный оператор» с жалобой на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000161650000000031, лот 1),

УСТАНОВИЛА:

22.02.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступило обращение ООО «Союзный контрактный оператор» с жалобой на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000161650000000031, лот 1).

Содержание жалобы:

Заявитель полагает, что в нарушение требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении отсутствует информация

о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по каждому виду сетей).

ООО «Союзный контрактный оператор» считает, что в опубликованном проекте договора аренды отсутствуют сведения, предусмотренные частью 2 статьи 32 Федерального закона от 22.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», и что продавцом размещен не соответствующий требованиям закона проект договора по каждому лоту с конкретными параметрами предмета продажи.

По мнению заявителя, установленный извещением порядок подачи заявок на участие в аукционе не соответствует требованиям частей 1-3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, в частности, содержатся избыточные требования о предоставлении заявки в двух экземплярах и описи представленных заявителем документов.

ООО «Союзный контрактный оператор» полагает, что организатор неправомерно отказался от проведения аукциона в электронной форме, поскольку являющиеся предметом торгов земельные участки предоставляются для обслуживания жилой застройки, а не в целях предусмотренных статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, - гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

ООО «Союзный контрактный оператор» заявку на участие в аукционе не подавало, при этом заявителем указывается наличие в аукционной документации положений, препятствующих участию в торгах, соответственно обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов и порядок подачи заявок на участие в торгах.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области с жалобой не согласился по основаниям, указанным в письме от 29.02.2024 № 124, указав, что в извещении о проведении аукциона имеется информация о максимальных и минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства в ссылке на Правила землепользования и застройки МО «Куликовское» Красноборского муниципального района Архангельской области, утвержденные решением Собрания депутатов от 07.12.2017 № 54, которые являются общедоступной информацией. Информация о возможности технологического подключения объектов капитального строительства также имеется в извещении о проведении аукциона. В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители предоставляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов для возврата задатка. Форма задатка установлена извещением, в котором также указано, что заявитель с оригиналом заявки предоставляет копию заявки, на которой делается отметка о принятии

заявки, в дальнейшем данная копия выдается заявителю на руки, опись документов является приложением к заявке. Установление указанных требований к заявке Земельным кодексом Российской Федерации не запрещено. Объявление данного аукциона не в электронной форме обусловлено тем, что постановлением Правительства Архангельской области от 12.01.2023 № 30-пп утвержден Перечень муниципальных образований Архангельской области, на территориях которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся. Красноборский муниципальный округ входит в данный перечень, так как на территории округа расположено множество населенных пунктов, в которых отсутствует доступ к сети «Интернет». Объявление аукциона в электронной форме значительно уменьшит возможность граждан, проживающих на указанных территориях, участвовать в аукционе.

Комиссия рассмотрела дело с учетом следующего.

25.01.2024 на сайте torgi.gov было опубликовано извещение № 22000161650000000031 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Организатором аукциона выступил Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области.

Аукцион проводился в отношении 1 лота: продажа права заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:08:040201:370, местоположение: примыкает к земельному участку, расположенному по адресу: Архангельская область, Красноборский район, п. Комарово, ул. Октябрьская, 1а, площадью 11966 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады.

Дата и время начала подачи заявок 26.01.2024 10:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок 24.02.2024 16:00 (МСК).

Дата проведения торгов 29.02.2024 10:00 (МСК).

На участие в аукционе была подана одна заявка. В соответствии с протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже земельных участков от 26.02.2024 участником аукциона по лоту № 1 было признано АО «Группа «Илим».

На основании пункта 12 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион был признан несостоявшимся. Организатором торгов принято решение на основании пункта 13 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключить договор аренды земельного участка на условиях и по начальной цене предмета аукциона с единственным участником аукциона.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентирован статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовку к проведению аукциона входит получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В силу подпункта 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).

Согласно извещению вид разрешенного использования земельного участка - «Склады».

В Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 содержится следующее описание вида разрешенного использования земельного участка «Склад»: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного

строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Поскольку на земельных участках, являющихся предметом аукциона, предусматривается размещение объектов капитального строительства, у организатора торгов возникает обязанность по указанию в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

В соответствии с частью 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Как указано в разъяснениях ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», опубликованных 27.12.2019, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения. При этом указание в извещении о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям электроснабжения не требуется в силу прямого указания подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с письмом Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3009 положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не означает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка. Отсутствие возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В извещении о проведении аукциона было указано:

«Технической возможности подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения на данном земельном участке отсутствует.

Технической возможности подключения объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения и водоотведения на данном земельном участке

отсутствует.

Стоимость подключения к электрическим сетям определяется постановлением Департамента по тарифам и ценам администрации Архангельской области, действующим на момент обращения о выдаче технических условий на технологическое подключение».

Таким образом, в извещении содержится информация об отсутствии возможности подключения объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Уведомлением от 26.02.2024 № 1007/24 Архангельское УФАС России просило организатора аукциона представить копии документов, в соответствии с которыми определено отсутствие технической возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

При этом, в представленных Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области письмах ООО «Красноборские тепловые сети» от 20.10.2023 № 117/1, от 17.11.2023 № 297/1, письмах ООО «Капиталь» от 24.10.2023 № 537, от 23.11.2023 № 575 данные в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:08:040201:370, местоположение: примыкает к земельному участку, расположенному по адресу: Архангельская область, Красноборский район, п. Комарово, ул. Октябрьская, 1а, площадью 11966 кв.м., отсутствуют.

Информация о возможности/невозможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газоснабжения в извещении не указана.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В извещении о проведении аукциона указано: «Параметры разрешенного строительства: в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Куликовское» Красноборского муниципального района Архангельской области, утвержденными решением Собрании депутатов муниципального образования «Красноборский муниципальный район» «07» декабря 2017 года № 54 (с

изменениями от 11.07.2018 года № 51).».

Вместе с тем, требованиями закона установлена императивная обязанность организатора торгов указывать в извещении о проведении аукциона сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона, что обусловлено необходимостью предоставления исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Указание в извещении о проведении аукциона реквизитов акта, которым утверждены правила землепользования и застройки, не может быть расценено в качестве сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона.

Уведомлением от 26.02.2024 № 1007/24 Архангельское УФАС России просило организатора аукциона указать соответствующие пункты (разделы) Правил, в которых отражена информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства отдельно в отношении каждого земельного участка (лота); пояснить отсутствие в извещении соответствующих выписок из Правил, определяющих предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Запрошенная информация представлена не была.

Таким образом, в извещении отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона.

С учетом изложенного, организатором аукциона не соблюдены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя о несоответствии проекта договора, заключаемого по результатам торгов, требованиям части 2 статьи 32 Федерального закона от 22.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» отклоняются, поскольку проводится аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Кроме того, согласно пункту 4 части 2 статьи 3 Закона о приватизации действие данного закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

По общему правилу в соответствии с частью 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Согласно извещению № 22000161650000000031, размещенному на сайте torgi.gov.ru, проведение аукциона не в электронной форме осуществляется с учетом части 3 статьи 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ.

В соответствии с частью 3 статьи 3 Федерального закон от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований.

Перечень муниципальных образований Архангельской области, на территориях которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся, утвержден постановлением Правительства Архангельской области от 12.01.2023 № 30-пп.

В соответствии с частью 1 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в случае поступления заявления гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий двадцати дней с даты поступления любого из этих заявлений, совершает одно из следующих действий:

1) обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального округа или городского округа, по месту нахождения земельного

участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 ЗК РФ.

При этом, в соответствии с частью 10 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 данного Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Документы, указывающие, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 22000161650000000031 проводился в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, организатором торгов не представлено.

Установленный вид разрешенного использования земельного участка — склады.

На официальном сайте (torgi.gov.ru) извещения о предоставлении рассматриваемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, не размещались.

В извещении о проведении аукциона информация о его проведении в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации и, что участвовать в аукционе могут только граждане или граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства, отсутствует.

При таких обстоятельствах у организатора торгов правовые основания проводить аукцион не в электронной форме отсутствовали.

Действия организатора торгов по проведению рассматриваемого аукциона не в электронной форме противоречат требованиям части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 20 статьи 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи

23 данного закона.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Несоблюдение организатором аукциона требований части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации является существенным нарушением порядка организации и проведения торгов, кроме того, организатором аукциона нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Поскольку существенные нарушения выявленные на стадии организации торгов (определения формы торгов) устранение нарушений порядка организации и проведения торгов может быть достигнуто путем их аннулирования.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» обоснованной;
2. Признать нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 22000161650000000031.
3. Выдать организатору аукциона - Комитету по управлению муниципальным имуществом Администрации Красноборского муниципального округа Архангельской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно: аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 22000161650000000031.

Предписание исполнить в срок до 01.04.2024.

Об исполнении предписания сообщить в Архангельское УФАС России в срок до

01.04.2024, на адрес электронной почты to29@fas.gov.ru (с приложением подтверждающих документов).

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.