

12 февраля 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Чайкун И.А., врио заместителя руководителя управления,

члены Комиссии: Горбачева П.И. – главный государственный инспектор, Галимов В.Д. – специалист-эксперт (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) жалобу Федорова П на действия организатора торгов – Управления муниципальной собственностью Богучанского района Красноярского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:07:2501001:3763, площадью 10 029 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Богучанский, сельское поселение Чуноярский сельсовет, село Чунояр, улица Южная, земельный участок, 9 К, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта, придорожный сервис (извещение № 22000025720000000098) (далее – торги),

с участием представителей организатора торгов Залашковой К.М. (доверенность № 4-02/24 от 09.02.2024, Николаевой С.А. (доверенность № 3-02/24 от 09.02.2024), в отсутствие заявителя, должным образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 05.02.2024 поступила жалоба Федорова П.Н. на действия организатора торгов, выразившиеся в проведении торгов с нарушением законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя, организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы аукционная документация не содержит информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов

капитального строительства к сетям газоснабжения, о параметрах разрешенного строительства. Также из доводов жалобы следует, что организатором торгов неверно рассчитан срок аренды земельного участка.

Организатор торгов представил письменные возражения, согласно которым:

- в пункте 10 извещения о проведении аукциона указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического присоединения (ответы энергоснабжающих организаций опубликованы на сайте «ГИС торги» в составе документации о проведении аукциона);

- в пункте 10 извещения о проведении аукциона указана информация о предельно (максимально и минимально) допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства, с указанием пункта, статьи, страницы и ссылки на данные сведения, которые находятся в общем доступе;

- срок аренды земельного участка определен в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 246/пр.

Комиссия, рассмотрев документы, размещённые на официальном сайте, представленные в материалы жалобы, выслушав представителей организатора торгов, установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Управлением муниципальной собственностью Богучанского района Красноярского края, с целью проведения торгов, на сайте «ГИС торги» 11.12.2023 размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:07:2501001:3763, площадью 10 029 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Богучанский, сельское поселение Чуноярский сельсовет, село Чунояр, улица Южная, земельный участок, 9 К, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта, придорожный сервис (извещение № 22000025720000000098).

Согласно извещению вид разрешенного использования земельного участка (объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта, придорожный сервис) предполагает строительство зданий, сооружений и, соответственно, подключение таких объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке: 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.

Согласно части 2 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования (далее - технические условия), определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации (далее - правила подключения (технологического присоединения)), и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида (далее - договоры о подключении (технологическом присоединении)), заключаемым лицом, указанным в части 5 или 6 настоящей статьи, с лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании (далее - правообладатель сети инженерно-технического обеспечения).

Частью 3 названной статьи ГрК РФ определено, что технические условия выдаются в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении) без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам лиц, указанных в части 5.2 статьи 48 настоящего Кодекса, частях 5 и 6 настоящей статьи, за исключением случаев технологического присоединения к электрическим сетям.

Пунктом 15 части 3 статьи 57.3 ГрК РФ установлено, что в градостроительном плане земельного участка содержится информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию.

ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о возможности подключения объектов капитального строительства (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно Письму Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3009 «О необходимости получения заключения о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для проведения аукциона по продаже (аренде) земельного участка» в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, заключение о невозможности, отсутствие возможности (ввиду отсутствия тех или иных систем коммунальной инфраструктуры) подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, в соответствии с которым земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Указанное означает, что земельный участок может быть предметом аукциона и в случае невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, при этом, в извещении о проведении торгов в отношении такого земельного участка должны быть указаны сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в том числе, в виде технических условий, либо мотивированных отказов в выдаче технических условий, полученные организатором торгов у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта капитального строительства, либо информации об отсутствии возможности подключения ввиду отсутствия тех или иных систем коммунальной инфраструктуры в районе расположения такого земельного участка.

На основании вышеуказанных требований ЗК РФ в абзаце 9 пункта 10 извещения о проведении аукциона организатором торгов указано, что технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения определяются согласно письмам АО «КрасЭко» № 017/10847/1 от 06.09.2023 и № 017/10816 от 05.09.2023, ГПКК «ЦРКК» № 03-3427 от 09.08.2023. Указанные письма энергоснабжающих организаций опубликованы на сайте «ГИС торги» в составе документации о проведении аукциона, и содержат технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения: энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения.

При этом, частью 1 статьи 52.1 ГрК РФ к сетям инженерно-технического обеспечения отнесены, электро-, газо-, тепло-, водоснабжение и водоотведение, сети связи.

Однако, извещение о проведении аукциона сведений о возможности/отсутствия возможности подключения объектов капитального строительства (технологического присоединения) к сетям газоснабжения и сетям связи не содержит, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что сети газоснабжения в Богучанском районе отсутствуют, соответственно, данное обстоятельство, вопреки доводам заявителя, не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, предусмотренным подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Сведения в отношении наличия/отсутствия в Богучанском районе сетей связи, условий к их подключению (технологическому присоединению) в материалах жалобы отсутствуют, также как и отсутствуют сведения о причинах не указания соответствующих сведений в извещении о проведении.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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).

Из подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

На основании вышеизложенных требований ЗК РФ организатором торгов в абзаце 8 пункта 10 извещения о проведении аукциона указано следующее: «Предельно (максимально и минимально) допустимые параметры разрешенного строительства ОКС: читать правила землепользования и застройки Чуноярского сельсовета ст. 30 п.2 стр. 27-29 (https://boguchansky-raion.ru/inova_block_documentset/document/170892/)».

Комиссией установлено, что правила землепользования и застройки Чуноярского сельсовета, ссылка на которые имеется в извещении о проведении аукциона, сведения, требуемые подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, содержит. При этом, формат извещения о проведении аукциона позволяет любому заинтересованному лицу воспользоваться указанной ссылкой и беспрепятственно ознакомиться с информацией, содержащейся в этих правилах.

На основании вышеизложенного довод заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона информации о параметрах разрешенного строительства признан Комиссией несостоятельным.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ 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.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Согласно абзацу 5 пункта 10 извещения о проведении аукциона площадь земельного участка составляет 10029 кв.м.

В соответствии со статьей 30 правил землепользования и застройки Чуноярского сельсовета максимальный процент застройки в границах земельного участка, являющегося предметом торгов, составляет 40%, соответственно максимальная площадь объекта капитального строительства не может превышать 4011,6 кв.м.

Согласно пункту 2 Приказа общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов от 1 500 кв. м до 5 000 кв. м составляет 29 месяцев. Соответственно, с учетом положений статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды земельного участка, являющегося предметом торгов, должен составлять 58 месяцев (4 года 10 месяцев).

Комиссией установлено, что в нарушение вышеназванных требований ЗК РФ, организатором торгов в пункте 20 извещения о проведении аукциона срок аренды земельного участка указан 2 года 6 месяцев.

На основании вышеизложенного Комиссия пришла к выводу о том, что, установив в извещении о проведении аукциона срок аренды земельного участка, не отвечающий требованиям Приказа, организатор торгов нарушил пункт 9 статьи 39.8 ЗК РФ и, как следствие, подпункт 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона № 135-ФЗ.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Федорова на действия организатора торгов – Управления муниципальной собственностью Богучанского района Красноярского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:07:2501001:3763, площадью 10 029 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, муниципальный район Богучанский, сельское поселение Чуноярский сельсовет, село Чунояр, улица Южная, земельный участок, 9 К, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта, придорожный сервис (извещение № 22000025720000000098) обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим требования пункта 9 статьи 39.8, пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать организатору торгов предписание об устранении порядка проведения торгов путем их аннулирования.

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