

Исх. №04-04/4084 от 25.04.2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителя организатора торгов Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского района Республики Татарстан – <...> – (должностное лицо) <...> – (должностное лицо) (распоряжение о назначении Председателем №35 от 07.04.2021 г.), в отсутствие представителя заявителя, надлежащем образом уведомленного, рассмотрев жалобу (вх. № 3827/ж от 15.04.2024 г.) на действия Муниципальное казенное учреждение "Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан" при проведении торгов по извещению № 21000030810000000144 на <http://sale.zakazrf.ru/> на право заключения договора аренды земельного участка, Лот №1 земельный участок из земель населенных пунктов площадью 663 кв.м. с кадастровым номером 16:28:000000:1915, с разрешенным использованием «Общественное питание», расположенный по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, МО «г. Мензелинск», г. Мензелинск, ул. Ленина, д. 15А,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов № 21000030810000000144 опубликовано на официальном сайте <http://sale.zakazrf.ru/> 29.02.2024 г.

Организатор торгов – МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ПАЛАТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕНЗЕЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН".

Предмет аукциона – Аренда и продажа земельных участков.

Предмет торгов (наименование лота) – земельный участок;

Описание лота - земельный участок из земель населенных пунктов площадью 663 кв.м. с кадастровым номером 16:28:000000:1915, с разрешенным использованием «Общественное питание», расположенный по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, МО «г.Мензелинск», г.Мензелинск, ул.Ленина, д. 15А.

Обременения (ограничения) Зона с особыми условиями использования территории. Часть прибрежной защитной полосы Нижнекамского водохранилища

Начальная цена, руб 212 823 НДС не облагается

Шаг аукциона, руб 6 384,69

Дата и время начала приема заявок: 01 марта 2024 года в 09:00 часов

Дата и время окончания приема заявок: 30 марта 2024 года в 17:00 часов

День определения участников и рассмотрение заявок на участие в аукционе:

03 апреля 2024 года.

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документацию по торгам, которая приобщена к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемый аукцион проводится в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12, с учетом особенностей статьи 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации, на основании Распоряжения МКУ «ПЗСО ММР РТ» от 09.11.2023г. № 1372.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации аукциона приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя о необоснованном отклонении заявки заявителя.

Согласно п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 03.04.2024 по лоту № 1 на участие в аукционе № 21000030810000000144 было подано 7 заявок.

Заявка Гильфанова Д.И. отклонена по причине подачи заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ), состоит в реестре недобросовестных участников с 22.02.2024 до 22.02.2026 РНУ_3.2400053.

В соответствии с доводами жалобы заявителя, заявка на участие подавалась Гильфановым Д.И. не лично, а в лице своего доверителя Гильфановой Л.И., которая не состоит в реестре недобросовестных участников, в связи с чем, отклонение заявки организатором торгов было неправомерно.

В ходе рассмотрения и изучения материалов дела и письменных, устных пояснений организатора торгов, а также анализа заявок, поданных на участие в аукционе, Комиссия Татарстанского УФАС пришла к следующему.

Заявка на участие в аукционе № 21000030810000000144 была подана от имени Гильфанова Д.И., согласно пояснениям организатора торгов и представленному скриншоту с электронной площадки <http://sale.zakazrf.ru/>.

Следовательно, в виду того, что заявка подана от имени Гильфанова Д.И., состоявшего в реестре недобросовестных участников с 22.02.2024 до 22.02.2026 РНУ_3.2400053, заявка заявителя Гильфанова Д.И. была не допущена к участию в аукционе правомерно.

Также необходимо учитывать, что по итогам торгов договор заключался бы с Гильфановым Д.И., в связи с чем, включение в реестр недобросовестных участников как раз и является той ограничительной мерой, призванной предотвратить участие недобросовестных участников в торгах.

Кроме того, действующим законодательством не предусмотрен порядок возможности участия в торгах через доверенное лицо после включения лица в реестр недобросовестных участников.

Таким образом, довод признан необоснованным.

Относительно довода заявителя о не указании в извещении к аукциону предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических

условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенные использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 4) 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 п. 2.1 Извещения организатором торгов установлено, что:

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов (СНиП, СанПиН), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Однако, в ходе заседании Комиссии организатором торгов не были обозначены точные сведения относительно параметров разрешенного строительства и требованиями технических регламентов, нормативных технических документов (СНиП, СанПиН), нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС, пришла к выводу о том, что организатором торгов неправомерно не указаны сведения в извещении о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

На основании изложенного довод заявителя признан обоснованным, организатором торгов допущены нарушения требования пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Относительно довода заявителя об отсутствии полной информации о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: информация о сетях теплоснабжения и сетях связи.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 4) 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 п. 2.1 извещения организатором торгов установлено:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Водоснабжение и водоотведение (канализация): Имеется техническая возможность подключения к централизованной сети холодного водоснабжения по ул.Гурьянова-ул.Гагарина, трубопровод диаметром Ду-63 мм, на глубине 2000 мм. с установкой колодца d=1500 мм. расстояние – 253 м. Максимальная нагрузка подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения – 3 м³/сут. Плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям водоснабжения состоит из базовой ставки тарифа на протяженность сетей водоснабжения в размере 3337,09 руб/м. (без НДС) и базовой ставки тарифа на подключаемую нагрузку 994,60 руб.куб.м/сутки (без НДС), установленного постановлением Государственного комитета РТ по тарифам от 16.12.2021 № 609-217/тп-2021.

Техническая возможность подключения к централизованным сетям водоотведения отсутствует.

Газоснабжение: Имеется техническая возможность подключения к сетям газоснабжения - предполагаемая точка подключения: предполагаемая точка подключения: надземный газопровод низкого давления диаметр 76 мм по ул.Ленина, ориентировочная протяженность до земельного участка 25 м., срок подключения объекта 1,5 года – если протяженность строящейся сети не более 300 метров в городе, и не более 500 метров в сельской местности; 2 года – если более 300 в городе и более 500 в сельской местности. Размер платы за подключение в соответствии с постановлением Государственного комитета РТ по тарифам от 16.12.2021 № 633-239/тп-2021 «Об установлении размеров стандартизированных тарифных ставок, определяющих величину платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к сетям газораспределения ООО «Газпром трансгаз Казань».

Электроснабжение: в соответствии с п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сведения о электроснабжении исключены.

Согласно доводу жалобы заявителя, в извещении не указаны сведения относительно возможности подключения к сетям теплоснабжения и связи.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Однако, организатором торгов сведений о возможности подключения к сетям теплоснабжения в извещении не содержится.

Таким образом, довод заявителя признается частично обоснованным. Организатором торгов допущены нарушения требования п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, в части не указания в извещении организатором торгов сведений о возможности подключения к сетям теплоснабжения.

Относительно довода заявителя об отсутствии информации в извещении о всех видах разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 4) 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 информации, размещенной на сайте <http://sale.zakazrf.ru/> и в извещении указано, Предмет торгов (наименование лота) (характеристика лота): Лот № 1: земельный участок из земель населенных пунктов площадью 663 кв.м. с кадастровым номером 16:28:000000:1915, с разрешенным использованием «Общественное питание», расположенный по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, МО «г.Мензелинск», г.Мензелинск, ул.Ленина, д.15А.

В соответствии с устными пояснениями представителя организатора торгов и разрешенный вид использования земельного участка был установлен «Общественное питание» в рамках реализации проекта реконструкции набережной реки Мензеля. В рамках проекта, направленного организатором торгов, предполагается реставрация моста, создание зоны отдыха, проката спортивного инвентаря, в том числе организация общественного питания.

При этом, согласно ч. 1.4 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ, Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ земельный участок с кадастровым номером 16:28:000000:1915 имеет вид разрешенного использования «Общественное питание».

Таким образом, довод заявителя не нашел своего подтверждения, в виду того, что организатором торгов в извещении указан необходимый разрешенный вид использования земельного участка «общественное питание».

Согласно доводу жалобы заявителя о нарушении требований п. 15 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ в части указания неполных сведений в протоколе о результатах аукциона.

В соответствии с п. 15 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ, Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются: 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

Согласно протоколу итогов аукциона по лоту №1 от 04.04.2024 г., в протоколе не содержатся сведения, указанные в пп.4 п.15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ: место жительства победителя аукциона и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Довод заявителя признан обоснованным, организатором торгов нарушены требования пп.4 п.15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Вместе с тем, Комиссия Татарстанского УФАС приходит к выводу о том, что отсутствие в протоколе о результатах аукциона от 04.04.2024 сведений о месте жительства победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, не является существенным нарушением, не может являться основанием для признания итогов аукциона недействительными, поскольку не связано ни с процедурой проведения аукциона по существу, а кроме того может быть восполнено ввиду наличия таких сведений в представленной с заявками аукционной документации.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Татарстанского УФАС, принимает решение предписание об устранении нарушений не выдавать, в виду того, что выявленные нарушения не повлияли на результаты торгов, на участие в торгах было подано 7 заявок.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу заявителя (вх. № 3827/ж от 15.04.2024 г.) на действия Муниципальное казенное учреждение "Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан" при проведении торгов по извещению

№21000030810000000144 на <http://sale.zakazrf.ru/> на право заключения договора аренды земельного участка, Лот №1 земельный участок из земель населенных пунктов площадью 663 кв.м. с кадастровым номером 16:28:000000:1915, с разрешенным использованием «Общественное питание», расположенный по адресу: РТ, Мензелинский муниципальный район, МО «г.Мензелинск», г.Мензелинск, ул.Ленина, д.15А, обоснованной частично по 2, 5 доводам, довод 3 частично обоснованным.

Признать организатора торгов – Муниципальное казенное учреждение "Палата имущественных и земельных отношений Мензелинского муниципального района Республики Татарстан" нарушившим требования п. 4 ч. 21 ст. 39.11, пп.4 п.15, ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N136-ФЗ.

Предписание об устранении нарушений требований действующего законодательства не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение норм законодательства о контрактной системе.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Заместитель Председателя Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)