

Решение № 055/10/18.1-198/2024

о признании жалобы необоснованной

0 5 . 0 3 . 2 0 2 4

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия Администрации Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780 – лот № 1 (извещение № 22000083180000000373 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы,

при участии представителя Ответчика – <...>. (доверенность от 09.01.2024 № 1, удостоверение № 360 от 02.10.2013),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 26.02.2024 № 1746-ЭП/24), который полагает, что аукцион проведен с нарушением норм действующего законодательства Российской Федерации.

1.1. Как указывает Заявитель, Организатор торгов в извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780 – лот № 1, разместил недостоверную информацию в отношении сведений *максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (далее – ОКС) на земельном участке*, что в последствии может привести к невозможности использования земельного участка по параметрам указанным в извещении.

По мнению Заявителя, указанные сведения не соответствуют сведениям установленным Правилами землепользования и застройки Дружинского сельского поселения Омского района Омской области (далее - ПЗЗ).

2. На заседании Комиссии представитель Заявителя письменных пояснений не представил, устно пояснил следующее.

Администрацией в извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780 – лот № 1 размещена информация о *максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства ОКС на земельном участке*, полностью идентичная сведениям, установленным ПЗЗ в действующей редакции.

В подтверждение своих доводов представил копию ПЗЗ, утвержденных постановлением от 27.12.2022 № П-22/ОМС – 301 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Дружинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области» и копии документов, подтверждающих опубликование указанного постановления в газете «Омский пригород» и постановления о внесении изменений в ПЗЗ.

3. Из представленных материалов и информации следует, что 10.01.2024 на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Администрацией размещено извещение № 22000083180000000373. Предмет аукциона: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780, площадью 4441 кв. м, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – склады, складские площадки, расположенный в границах Дружинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, местоположение которого Омская область, Омский район, село Дружино, ул. Придорожная, 46 (далее – земельный участок), в целях размещения

склада, складских площадок, площадью от 1700 кв.м до 2200 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона - начальный размер ежегодной арендной платы составляет 154 000 рублей 00 копеек. «Шаг аукциона» – составляет 3 % начальной цены, что составляет 4 620 рублей 00 копеек. Размер задатка: 154 000 рублей 00 копеек. Срок действия договора аренды: 4 года 10 месяцев.

Согласно извещению о проведении аукциона дата начала и окончания срока подачи заявок: с 10.01.2024 15:00 (МСК+3) по 08.02.2024 до 10:00 (МСК+3).

Дата рассмотрения заявок – 09.02.2024. Дата и время начала проведения аукциона – 12.02.2024 в 10:00 (МСК+3).

В соответствии с протоколом № 1 от 09.02.2024 на участие в аукционе поступило 17 заявок (в том числе заявка Заявителя), по результатам рассмотрения которых все участники допущены к участию в аукционе.

Согласно протоколу № 2 от 13.02.2024 победителем аукциона признана <...>. (регистрационный номер участника торгов - № 3).

Уведомлением Омского УФАС России от 28.02.2024 № ГЛ/1152/24 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **необоснованной**, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 18.07.2011 № 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.

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 (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Частями 1, 3 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение 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 подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

Системное толкование положений подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 2 статьи 7 ЗК РФ и статьи 2, части 6 статьи 30, частей 1, 4 статьи 37 ГрК РФ позволяет сделать вывод о том, что правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства, составляющей которого является разрешенное использование, определяется прежде всего нормативными актами публичного законодательства (в частности, правилами землепользования и застройки, в составе которых утверждены градостроительные регламенты), и именно неисполнение указанных актов свидетельствует о нарушении правового режима использования земельного

участка и объекта капитального строительства. Данная позиция подтверждается Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020).

В силу части 3 статьи 32 ГрК РФ Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети «Интернет».

Постановлением Администрации Омского муниципального района от 27.12.2022 № П-22/ОМС-301 утверждены Правила землепользования и застройки Дружинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

Постановлением Администрации Омского муниципального района от 12.07.2023 № П-23/ОМС-204 в указанные Правила внесены изменения. Согласно пункту 7 названного постановления, изменения вступают в силу с момента официального опубликования. Опубликованы в газете «Омский пригород» (спец выпуск № 72 (869)/12.07.2023 г.)

Согласно ПЗЗ (редакция от 05.09.2023) предельные размер земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (склады) *соответствует следующим показателям:*

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с территорией улично-дорожной сети населенного пункта (улицы, проезды), в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.

Минимальный размер и максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению.

Заявитель в своей жалобе указывает о несоответствии информации, содержащейся в извещении о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства сведениям, установленным ПЗЗ.

Комиссией установлено, что распоряжением Администрации Омского

муниципального района Омской области от 10.01.2024 № Р-24/ОМС-02 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780» Администрацией принято решение о проведении аукциона.

Предметом оспариваемого аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:20:044103:3780 категория земель – населенных пунктов, с видом разрешенного использования – склады, складские площадки.

Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства ОКС на земельном участке в извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780 – лот № 1 указаны следующим образом:

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

Минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с территорией улично-дорожной сети населенного пункта (улицы, проезды), в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 м.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не подлежит установлению.

Таким образом, Комиссией установлено, что информация, размещенная в извещении о проведении аукциона, в части параметров разрешенного строительства, соответствует информации, содержащейся в ПЗЗ. В связи, с чем Комиссия признает довод Заявителя необоснованным.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1 . Признать **необоснованной** жалобу <...> на действия Администрации Омского муниципального района Омской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:20:044103:3780 – лот № 1 (извещение № 22000083180000000373 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 28.02.2024 № ГЛ/1152/24.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии
<...>

Члены Комиссии
<...>

<...>

<...>