

РЕШЕНИЕ

по делу № 027/10/18.1-600/2024

Резолютивная часть решения оглашена 03 мая 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 03 мая 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (далее – Комиссия), в составе

Председатель

Комиссии:

Члены Комиссии:

в присутствии:

- от организатора торгов: «»;

- от заявителя: не явился, о дате, месте и времени рассмотрения жалобы извещен надлежащим образом,

рассмотрев жалобу (вх. № 6480-ЭП/24 от 23.04.2024) на действия Администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером – 27:18:0000002:4704, общей площадью 1000,0 кв.м., видом разрешенного использования – склады, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Амурск, шоссе Западное, в зоне промышленных предприятий III класса вредности (номер извещения 21000019020000000136), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.04.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба (вх. № 6480-ЭП/24 от 23.04.2024) на действия Администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером – 27:18:0000002:4704, общей площадью 1000,0 кв.м., видом разрешенного использования – склады, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Амурск, шоссе Западное, в зоне промышленных предприятий III класса вредности (номер извещения 21000019020000000136).

Доводы жалобы сводятся к следующему:

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации земельный участок с кадастровым номером – 27:18:0000002:4704 не может быть предметом аукциона, поскольку на нем имеется строение (предположительно ангар), что может указывать на ведение хозяйственной деятельности на данной территории, а также может указывать на самозахват территории. Информация о наличии на вышеуказанном участке строения в аукционной документации отсутствует.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка согласно п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11 марта 2024 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru организатором торгов опубликовано сообщение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000019020000000136, Лот 1).

Основание для решения о проведении аукциона - Распоряжение Администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края от 07.03.2024 № 308 «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Согласно извещению земельный участок с кадастровым номером 27:18:0000002:4704, площадью 1000 кв. м. расположен: Хабаровский край, г. Амурск, шоссе Западное, в зоне промышленных предприятий III класса вредности.

Начальная цена 23 943, 70 рублей.

Срок аренды земельного участка 5 лет.

Дата и время начала подачи заявок на участие в конкурсе: 12.03.2024 00-00 (GMT+10);

Дата и время окончания подачи заявок: 10.04.2024 23-59 (GMT+10).

Дата рассмотрения заявок: 11.04.2024.

Дата и время проведения электронного аукциона: 15.04.2024 10-00 (GMT+10).

До даты окончания подачи заявок подано 6 заявок. В аукционе приняло участие 3 участника. Победителем признан «» с ценовым предложением 36 154, 97 руб. Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества в размере 35 436, 66 рублей стал «».

Рассмотрев представленные Заявителем, Организатором торгов документы, а также выслушав пояснения Организатора торгов, Комиссия Хабаровского УФАС пришла к следующим выводам.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования», Правилами землепользования и застройки городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края, утвержденными решением Совета депутатов городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края от 21 февраля 2012 г. № 311 земельный участок с кадастровым номером 27:18:0000002:4704 образован и поставлен на государственный кадастровый учет.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 27:18:0000002:4704, площадью 1 000 кв. м, категории земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Амурск, шоссе Западное, в зоне промышленных предприятий III класса вредности объекты недвижимости отсутствуют.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов сделаны запросы в ресурсоснабжающие организации и получена информация о возможности подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального

строительства. Подключенные объекты на данном земельном участке с ресурсоснабжающими организациями отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером 27:18:0000002:4704 свободен от прав третьих лиц, хозяйственная деятельность на данном земельном участке не ведется.

Кроме того, в соответствии со статьей 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации данный земельный участок является предметом аукциона поскольку:

- границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости»;
- на земельный участок зарегистрировано право собственности за городским поселением «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края (собственность 27:18:0000002:4704-27/022/2024-1);
- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке определены предельные параметры разрешенного строительства;
- в отношении земельного участка установлено разрешенное использование;
- земельный участок отнесен к категории земель – земли населенных пунктов;
- земельный участок не предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;
- на земельном участке не расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам;
- земельный участок не изъят из оборота;
- земельный участок не ограничен в обороте;
- земельный участок не зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;
- земельный участок не расположен в границах территории, в

отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии или принято решение о комплексном развитии территории;

- земельный участок образован в соответствии с утвержденными документами территориального планирования;

- земельный участок не предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации и (или) региональной инвестиционной программой;

- земельный участок не является земельным участком общего пользования;

- земельный участок не изъят для государственных или муниципальных нужд.

На основании изложенного, данный довод жалобы Комиссия Хабаровского УФАС России считает необоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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)**.

В извещении № 21000019020000000136, Лот 1, в графе «вид разрешенного использования» указано «склады».

Согласно представленным документам земельный участок с кадастровым номером 27:18:0000002:4704 расположен в границах зоны П-2, которая является в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края, утвержденными решением Совета депутатов городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края от 21.02.2012 № 311 (далее – Правила), зоной промышленных предприятий III класса вредности, для которой помимо указанного в извещении вида разрешенного использования «Склады» определены следующие виды разрешенного использования: хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, проведение научных исследований, проведение научных испытаний, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, служебные гаражи, объекты дорожного сервиса, заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, тяжелая промышленность, легкая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, энергетика, связь, складские площадки железнодорожные пути, обслуживание железнодорожных перевозок, водный транспорт, воздушный транспорт, трубопроводный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, обеспечение деятельности по исполнению наказаний, гидротехнические сооружения, улично-дорожная сеть,

благоустройство территории.

В статье 7 Земельного кодекса указано, что земли в Российской Федерации подразделяются на определенные категории по целевому назначению и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (пункт 7 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

Виды разрешенного использования земельных участков согласно частям 2 и 2.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, что является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

В соответствии с частью 2 и частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки включают в себя карту градостроительного зонирования, на которой устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не

допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельного участка из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, поскольку основными видами разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки для территориальной зоны, в которой он расположен, что в данном случае Организатором торгов не выполнено.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

Таким образом, в действиях организатора торгов – администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края имеются нарушения пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3.1.1 проекта договора аренды земельного участка, являющегося неотъемлемой частью Аукционной документации, Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению.

Однако ни извещение, ни аукционная документация не содержат указания на цель использования земельного участка (капитальное строительство или размещение временных объектов), что делает данный пункт договора неисполнимым.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Хабаровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 6480-ЭП/24 от 23.04.2024) на действия Администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края – организатора торгов (аукциона) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером – 27:18:0000002:4704, общей площадью 1000,0 кв.м., видом разрешенного использования – склады, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Амурск, шоссе Западное, в зоне промышленных предприятий III класса вредности (номер извещения 21000019020000000136), необоснованной.

2. Признать организатора торгов – администрацию городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края нарушившей пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения

предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона 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.