

Решение № 055/10/18.1-91/2024

о признании жалобы необоснованной

05.02.2024

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;

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

<...> – 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 также Заявитель) на действия Комитета по экономике Администрации Марьяновского муниципального района Омской области (далее – Комитет, Организатор торгов, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:12:051402:201 (извещение № 22000026560000000049 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – аукцион, торги),

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

при участии представителей Ответчика – председателя Комитета <...> (удостоверение № 19), <...> (удостоверение № 89),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 25.01.2024 № 754-ЭП/24) из которой следует, что им была подана заявка на участие в аукционе, по результатам рассмотрения заявок, он был допущен к участию в аукционе. Вместе с тем, участие в аукционе Заявитель не принимал, поскольку считает проведение его незаконным, в связи с неправильно рассчитанными сроками аренды земельного участка.

По мнению Заявителя, установленный Организатором торгов срок аренды земельного участка противоречит пункту 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:12:051402:201 площадью 2758 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

Согласно приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» указанный вид разрешенного использования предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

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 № 264/пр).

Максимальные параметры застройки не указаны.

Из положений пункта 4 названного приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью от 1500 до 5000 кв.м.): 29 месяцев.

С учетом положений статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды земельного участка должен быть определен как 58 месяцев или 4 года 10 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельного участка, определенный Организатором торгов (5 лет) противоречит земельному законодательству.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, отменить результаты аукциона.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 26.01.2024 № ГЛ/491/24 Комитетом представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 31.01.2024 № 1030/24).

На заседании Комиссии 05.02.2024 представители Ответчика с доводами жалобы Заявителя не согласились, высказались согласно возражениям,

представленным в материалы настоящего дела, отметив следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 55:12:051402:201 и видом разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции был выставлен на аукцион в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, предусматривающим возможность заключения договора аренды земельного участка на срок от трех до десяти лет.

Заявитель в своей жалобе указывает, что площадь объекта капитального строительства должна составлять от 1500 до 5000 кв.м., вместе с тем, извещение о проведении аукциона таких требований не содержит.

Параметры разрешенного строительства указаны в извещении о проведении аукциона, которые определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки Москаленского сельского поселения Марьяновского муниципального района Омской области, утвержденные постановлением главы Марьяновского муниципального района Омской области от 24.08.2023 № 167 (далее – Правила землепользования и застройки).

В приказе Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» предполагает размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции и не содержит указания об обязательном размещении объектов капитального строительства.

На данном земельном участке согласно его конфигурации возможно размещение временных сооружений (ангаров, навесов и т.д.), которые не являются объектами капитального строительства.

Таким образом, по мнению Комитета, при проведении аукциона отсутствовали законные основания для расчета срока аренды по пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ, так как в данном случае такой срок ограничивал бы права и законные интересы участников аукциона. Запросов (писем) от потенциальных участников о разъяснении положений документации не поступало.

На основании изложенного, Ответчик просит признать жалобу Заявителя необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, Комиссией установлено, что Комитетом издан приказ от 13.12.2023 № 295 «О проведении аукциона в электронной форме по аренде земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

13.12.2023 Комитетом на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000026560000000049 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка – адрес: Российская Федерация, Омская область, Марьяновский район, п. Москаленский. Площадь: 2758 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер: 55:12:051402:201.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 12 400,0 руб. Размер задатка: 6 200,0 руб. «Шаг аукциона»: 372,0 руб. Срок действия договора аренды: 5 лет.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 13.12.2023 по 12.01.2024. Дата определения участников аукциона – 15.01.2024. Дата проведения аукциона – 17.01.2024.

Место проведения аукциона: электронная торговая площадка «РТС-тендер» <https://i.rts-tender.ru>.

Согласно протоколу № U22000026560000000049-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 15.01.2024 на участие в торгах поступило 7 заявок, в том числе <...> (по доверенности за <...>), по результатам рассмотрения которых все участники были допущены к участию в аукционе.

Из протокола проведения аукциона от 17.01.2024, протокола о результатах аукциона № U22000026560000000049-3 от 17.01.2024 следует, что Заявитель в процедуре аукциона не участвовал (ставки не подавал).

Уведомлением Омского УФАС России от 26.01.2024 № ГЛ/491/24 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 соответствии с пунктами 4, 9 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе следующие 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);
- о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно части 3.3 статьи 39.13 ЗК РФ в извещении о проведении электронного аукциона в качестве места подачи заявок и места проведения аукциона указывается адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которой проводится электронный аукцион.

Электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (часть 4 статьи 39.13 ЗК РФ).

В силу подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 названного пункта и пунктом 9 названной статьи.

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что 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 ЗК РФ), 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 названной статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Приказом № 264/пр утверждены категории объектов капитального строительства и общие сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. Так, из положений Приказа № 264/пр следует, что в случае, если площадь объекта капитального строительства составляет до 1 500 кв.м. общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, будет составлять 15 месяцев (или 1 год и 3 месяца), в случае, если площадь объекта капитального строительства составляет от 1 500 кв.м. до 5 000 кв.м. общий срок будет составлять 29 месяцев (или 2 года и 5 месяцев).

Как было указано ранее, предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:12:051402:201 площадью 2758 кв.м. с видом разрешенного использования: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. В извещении о проведении аукциона Организатором торгов на основании Правил землепользования и застройки указаны параметры разрешенного использования данного земельного участка: этажность – до 1 эт., максимальный процент застройки – 65%, высота до 10 м., минимальные отступы от границ земельного участка, м – 3, предельное количество этажей/предельная высота, м – 1/10, предельные размеры земельных участков, га.: мин. – от 0,04 / макс. – не установлено.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных

участков (далее – Классификатор), который содержит, в том числе такой вид разрешенного использования как «хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» (код 1.15), который допускает размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

Вместе с тем, из вышеуказанных положений Классификатора, извещения о проведении аукциона не следует, что на указанном земельном участке предусмотрено исключительно размещение объектов капитального строительства.

Кроме того, согласно извещению о проведении аукциона, срок аренды земельного участка составляет 5 лет, что превышает минимальный срок, установленный Приказом

№ 264/пр (в случае размещения на земельном участке объекта капитального строительства площадью от 1 500 кв.м. до 5 000 кв.м.), что не противоречит положениям ЗК РФ. Комиссия отмечает, что до окончания срока подачи заявок Заявителем положения извещения не были обжалованы, запросов о разъяснении положений извещения Организатору торгов Заявитель также не направлял. Заявитель, подавая заявку на участие в торгах, согласился со всеми условиями аукциона, в том числе со сроком действия договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что установленный Организатором торгов в извещении о проведении аукциона срок действия договора аренды

(5 лет) не противоречит нормам действующего законодательства. Таким образом, данный довод Заявителя Комиссия признает 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 Комитета по экономике Администрации Марьяновского муниципального района Омской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:12:051402:201 (извещение № 22000026560000000049 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от

26.01.2024 № ГЛ/491/24.

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

<...>

<...>

<...>