

**Организатору торгов:**

Администрации  
муниципального образования  
город Новомосковск  
ул. Комсомольская, д. 32/32,  
г. Новомосковск,  
Тульская область, 301650  
semina@nmosk.ru

**Заявителю:** Ф.

JDSL130786@mail.ru

**Оператору ЭТП:**

АО «Сбербанк-АСТ»  
Большой Саввинский переулок,  
дом 12,  
строение 9  
г. Москва, 119435  
info@sberbank-ast.ru

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 071/10/18.1-381/2024**

Резолютивная часть решения оглашена «14» мая 2024 года

В полном объеме решение изготовлено «17» мая 2024 года

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее — Комиссия Тульского УФАС России) в составе:

рассмотрев дело № 071/10/18.1-381/2024 по жалобе Ф. (далее – Заявитель) (вх. № 2766-ЭП/24 от 02.05.2024) на действия администрации муниципального образования город Новомосковск (далее – Организатор торгов) при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 71:29:010203:2396, расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Тульская область, город Новомосковск, ул. Первомайская, з/у 112В, площадью 995 кв.м, с разрешенным использованием – объекты придорожного сервиса, сроком на 4 года 10 месяцев (извещение № 21000016780000000237 от 26.03.2024, лот № 1, номер процедуры SBR012-2403260056) (далее – Аукцион), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), без участия Заявителя, с участием представителей Организатора торгов по видеоконференцсвязи -

- начальника отдела по предоставлению земельных участков и учету платежей управления по использованию муниципальных земель администрации муниципального образования город Новомосковск

- начальника управления по использованию муниципальных земель администрации муниципального образования город Новомосковск

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот №1).

В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы с требованием о представлении документов и сведений об Аукционе.

Рассмотрение жалобы назначено и проведено 14 мая 2024 года в 11 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2.

Содержание жалобы сводится к следующему.

Заявитель не согласен со сроком аренды земельного участка (на 4 года 10 месяцев), полагает, что он должен быть определен на 2 года 6 месяцев.

В этой связи Заявитель просит обязать Организатора торгов внести изменение в Извещение и выдать предписание.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы (вх. № 2917-ЭП/24 от 13.05.2024), в которых сообщает следующее.

26 апреля 2024 года на электронной торговой площадке АО «Сбербанк-АСТ» (номер процедуры SBR012-2403260056) проводился аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:29:010203:2396, расположенного на землях населенных пунктов, площадью 995 кв.м, с разрешенным использованием – объекты придорожного сервиса, сроком на 4 года 10 месяцев.

26 марта 2024 года на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов опубликовано извещение № 21000016780000000237 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:29:010203:2396.

Проведение электронного аукциона осуществлялось по инициативе заинтересованного лица К. (заявление от 31.01.2024) и на основании постановления администрации муниципального образования город Новомосковск от 21.03.2024 № 1130 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:29:010203:2396». Победителем аукциона признан К., предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы, составляющий 252 880,00 рублей.

Торги по процедуре приостановлены в части заключения договора 03.05.2024 на основании уведомления УФАС по Тульской области о поступлении жалобы № 071/10/18.1-381/2024 и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. Информация о территориальной зоне и о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства опубликована в Извещении, в том числе коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки. Данная информация готовилась на основании Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новомосковск, утвержденных постановлением администрации МО город Новомосковск от 28.06.2021 №1611 (в редакции от 16.11.2023 №3912) (ссылка на сайт <https://www.nmosk.ru/city/gradostroitelstvo/-pzz/pravilazemlepolzovaniya-i-zastroyki/doc-65556>).

Срок аренды земельного участка установлен в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и приказом Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ).

При рассмотрении дела представители Организатора торгов также просили оставить жалобу без удовлетворения.

Согласно части 1 пункта 4.2 статьи 23 Закона о защите конкуренции в полномочия антимонопольного органа входит рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Комиссия Тульского УФАС России, изучив материалы дела № 071/10/18.1-381/2024, исследовав обстоятельства, документы и пояснения лиц, представленные в материалы дела, в соответствии с действующим законодательством установила следующее.

Порядок и организация проведения Аукциона (лот № 1) утверждены постановлением администрации муниципального образования город Новомосковск от 21.03.2024 № 1130 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:29:010203:2396».

Краткая информация об Аукционе:

Дата начала подачи заявок: 27.03.2024 в 09:00.

Дата окончания подачи заявок: 23.04.2024 в 17:00.

Дата рассмотрения заявок: 24.04.2024.

Дата и время проведения Аукциона: 26.04.2024 в 10:00.

Предмет Аукциона: лот № 1 – право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 71:29:010203:2396, расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Тульская область, город Новомосковск, ул. Первомайская, з/у 112В, площадью 995 кв.м, с разрешенным использованием – объекты придорожного сервиса, сроком на 4 года 10 месяцев (извещение № 21000016780000000237 от 26.03.2024, лот № 1).

Согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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.

Приказом для объектов площадью от 1500 кв.м до 5000 кв.м установлен общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и

строительства зданий, сооружений, составляющий 29 месяцев, следовательно срок, превышающий указанный в 2 раза, составляет 58 месяцев или 4 года 10 месяцев.

Общая площадь застройки, указанная в Извещении, составляет 2985 кв.м.

Таким образом, исходя из характеристик земельного участка и коэффициента плотности многофункциональной застройки в общественно-деловой зоне в границах земельного участка, составляющего 3,0, Организатор торгов для установления срока аренды земельного участка обоснованно применил пункт 2 Приложения к Приказу (для объектов капитального строительства площадью 1 500 кв. м - 5 000 кв. м), которым установлен общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, равный 29 месяцам, то есть действия Организатора торгов соответствуют требованиям пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ и Приказа.

В этой связи довод Заявителя о нарушении Организатором торгов требований, предъявляемых к сроку договора аренды, является необоснованным.

Комиссия Тульского УФАС России также отмечает следующее.

Заявитель 23.04.2024 подал заявку на участие в Аукционе.

До срока окончания подачи заявок Заявителем, а равно иными, подавшими заявки на участие в Аукционе и принявшими в нем участие лицами, указанные положения аукционной документации не оспаривались.

В своей жалобе в антимонопольный орган Заявитель указал, что обращался к Организатору торгов устно, по телефону, но все равно намеревался по дополнительному соглашению к договору изменить неправильный, по его мнению, срок аренды.

Таким образом, Заявитель имел в своем распоряжении определенное время до окончания срока подачи заявок для совершения юридически значимых действий:

- 1) анализа положений аукционной документации,
- 2) направления в адрес Организатора торгов письменного запроса на разъяснение положений документации,
- 3) направления жалобы в антимонопольный орган до окончания срока

подачи заявок с целью восстановления нарушенных прав.

Вместе с тем, Заявитель не воспользовался своим правом и подал заявку, соответствующую требованиям аукционной документации, что свидетельствует об отсутствии у него цели на ее обжалование в установленные действующим законодательством сроки и порядке.

Все участники Аукциона, а также подавший заявку на участие в Аукционе, и принявший в нем непосредственное участие Ф., фактически согласились с условиями аукционной документации, сформированной Организатором торгов, и содержащей информацию, требуемую в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Кроме того, Комиссия Тульского УФАС России полагает, что ссылка Заявителя на обобщенную практику территориальных антимонопольных органов в данном случае также не обоснована, ввиду того, что оспариваемый Аукцион на право заключения договора аренды проводился в отношении конкретного земельного участка с конкретным видом разрешенного использования, а именно во исполнение постановления администрации муниципального образования город Новомосковск от 21.03.2024 № 1130 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:29:010203:2396», то есть по решению уполномоченного органа, которое является действующим и не оспорено в установленном порядке.

Учитывая изложенное, Комиссия Тульского УФАС России считает, что в рассматриваемых действиях администрации муниципального образования город Новомосковск отсутствуют нарушения действующего законодательства и признает жалобу Заявителя необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частями 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу Ф. на действия Организатора торгов при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 71:29:010203:2396, расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Тульская область, город Новомосковск, ул. Первомайская, з/у 112В, площадью 995 кв.м, с разрешенным использованием – объекты придорожного сервиса, сроком на 4 года 10 месяцев (извещение № 21000016780000000237 от 26.03.2024, лот № 1, номер процедуры SBR012-2403260056) необоснованной.

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

2024-2397