

Решение № 055/10/18.1-317/2024

о признании жалобы обоснованной

1 5 . 0 4 . 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, члена 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 Костыгова Льва Олеговича (далее – <...> Заявитель) на действия Управления имущественных отношений Азовского немецкого национального муниципального района Омской области (далее – Управление, Организатор торгов, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:01:160102:4693, местоположение: Омская область, Азовский немецкий национальный район, с. Азово (извещение № 22000026610000000137, лот №1, 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 путем использования системы видеоконференц-связи представителя Ответчика – <...> (приказ о приеме работника на работу от 21.02.2022 № 05-01/029, личность удостоверена паспортом),

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. от 27.03.2024 № 2738-ЭП/24). Заявитель полагает, что Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка, чем нарушил положение Земельного кодекса Российской Федерации. В обоснование своей позиции указывает следующее.

Предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4693 площадью 1 904 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов. Согласно Правилам землепользования и застройки Азовского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, предмет аукциона относится к зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД1).

Согласно приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» 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).

Из положений пункта 2 Приказа № 264/пр 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, Заявитель приходит к выводу, что срок аренды земельного участка (10 лет), определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству, нарушает его права как победителя аукциона, создает условия для расторжения договора и как следствие может повлечь для него финансовые потери.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 28.03.2024

№ ГЛ/1816/24 Управлением представлены возражения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. от 03.04.2024 № 2958-ЭП/24).

С доводами, изложенными в жалобе, Организатор торгов не согласен. В обоснование своей позиции указывает, что Заявитель участие в аукционе принимал, однако ставок не делал. Запросы и обращения по доводам жалобы не направлял. Победителем аукциона не является.

Относительно довода Заявителя о неверном определении срока аренды земельного участка Ответчик ссылается на положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Классификатора, Приказа № 264/пр. Указывает, что согласно извещению о проведении аукциона, максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 40%. Следовательно, возможная площадь объекта капитального строительства в границах земельного участка составляет 761, 6 кв.м.

Согласно Приказу № 264/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства объекта площадью 761,6 кв.м. (до 1500 кв.м) составляет 15 месяцев.

С учетом пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза общий срок (15 месяцев), а именно 30 месяцев или 2 года 6 месяцев.

Срок аренды, указанный в извещении – 10 лет, что превышает в 2 раза срок, определенный Приказом № 264/пр.

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 Администрацией Азовского немецкого национального муниципального района Омской области принято постановление от 01.02.2024 № 83 «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

13.02.2024 Управлением на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000026610000000137 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена. Лот № 1 местоположение: Омская область, Азовский немецкий национальный район,

с. Азово, кадастровый номер земельного участка 55:01:160102:4693 (далее - Извещение о проведении аукциона).

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 58 100,00 руб. Размер задатка: 58 100,00 руб. «Шаг аукциона»: 1 743,00 руб. Срок действия договора аренды: 10 лет.

Площадь земельного участка: – 1904 +/- 10 кв.м.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 15.02.2024 по 18.03.2024.
Дата проведения аукциона – 22.03.2024.

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

Согласно протоколу № U22000026610000000137-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 19.03.2024 на участие в торгах поступило 5 заявок, в том числе от Костыгова Л.О., по результатам рассмотрения которых все участники были допущены к участию в аукционе.

Из протокола о результатах аукциона № U22000026610000000137-2 от 22.03.2024, следует, что Заявитель в аукционном торге не участвовал. Победителем аукциона признан участник - <...>

Уведомлением Омского УФАС России от 28.03.2024 № ГЛ/1816/24 аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **обоснованной**, 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.

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.

Как было указано ранее, предметом аукциона является земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4693 площадью 1 904 кв.м. с видом разрешенного использования: «гостиничное обслуживание». В Извещении о проведении аукциона Организатором торгов на основании Правил землепользования и застройки Азовского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области указаны параметры разрешенного использования данного земельного участка: этажность - до 3 эт., высота (от уровня земли до конька кровли) – до 14 м., при мансардном завершении – до 16 м., высота ограждения земельного участка – от 1.2 – 1.8 м., озеленение территории участков не менее – 25 %, минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 1 м., максимальный процент застройки – 40 %, минимальный размер земельного участка 0,001 га., максимальная площадь земельного участка 2 га.

В соответствии с Классификатором вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) предусматривает размещение на земельном участке гостиниц.

Исходя из установленного в Извещении о проведении аукциона максимального параметра застройки - 40 %, возможная площадь объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 55:01:160102:4693 равна 761,6 кв.м. ($1\,904 \times 40\% : 100 = 761,6$).

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).

Учитывая положение [пункта 9 статьи 39.8](#) ЗК РФ, данный срок должен быть увеличен в два раза.

Соответственно, при отсутствии иных обстоятельств, с учетом положения [статьи 39.8](#) ЗК РФ предельный срок аренды, который возможно установить для данного земельного участка составляет 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

Вместе с тем, согласно Извещению о проведении аукциона срок

предоставления земельного участка в аренду составляет - 10 лет, что превышает срок, установленный [Приказом](#) № 264/пр, и противоречит положениям Земельного [кодекса](#) Российской Федерации.

Таким образом, действия Организатора торгов по указанию в Извещении о проведении аукциона срока договора аренды земельного участка, не соответствующего требованиям [пункта 9 статьи 39.8](#) ЗК РФ, являются нарушением [подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ. При таких обстоятельствах, довод жалобы признается **обоснованным**.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

С учетом установленных нарушений, Комиссия Омского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов предписания об аннулировании аукциона.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Управления имущественных отношений Азовского немецкого национального муниципального района Омской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:01:160102:4693, местоположение: Омская область, Азовский немецкий национальный район, с. Азово (извещение №22000026610000000137, лот №1, размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») обоснованной.
2. Выдать Управлению имущественных отношений Азовского немецкого национального муниципального района Омской области предписание

об аннулировании электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 55:01:160102:4693, местоположение: Омская область, Азовский немецкий национальный район, с. Азово (извещение №220000026610000000137, лот №1, размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

3. Передать материалы дела № 055/10/18.1-317/2024 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по статье 7.32.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

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

<...>

<...>

<...>

<...>