

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

21 февраля 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в составе: ... (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу № 011/10/18.1-136/2024 общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» (далее — ООО «Союзконтракт», заявитель) от 12.02.2024 № 12/02-2024-01 (вх. № 1432-ЭП/24 от 12.02.2024) в отношении Администрации муниципального района «Ижемский» (далее — Администрация МР «Ижемский»), касающуюся отсутствия в документации сведений о допустимых параметрах разрешенного строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения — по аукциону на право заключения договора аренды в отношении земельного участка, кадастровый номер 11:14:2001001:390, расположенного по адресу: Республика Коми, п. Щельяюр, ул. Дорожная, номер извещения в ГИС-торги 22000028510000000065 на сайте www.torgi.gov.ru/new в сети «Интернет» (далее — аукцион, торги, ГИС-Торги, официальный сайт), в отсутствие на заседании лиц, участвующих в рассмотрении жалобы,

УСТАНОВИЛА:

Администрация МР «Ижемский» явилась организатором торгов, извещение о проведении аукциона размещено в ГИС-Торги 11.01.2024, срок окончания подачи заявок — 13.02.2024. Жалоба ООО «Союзконтракт» поступила в Коми УФАС России 12.02.2024 — до окончания срока подачи заявок. Жалоба ООО «Союзконтракт» связана с обжалованием документации. Любое заинтересованное лицо вправе обжаловать положения документации в антимонопольный орган до окончания срока подачи заявок. Такая жалоба подлежит рассмотрению в порядке и сроки, установленные статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции).

В связи с этим, жалоба ООО «Союзконтракт» на положения аукционной документации, поступившая до окончания срока подачи заявок, рассматривается в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Администрацией МР «Ижемский» письмом от 19.02.2024 № 1242 (вх. № 174-

ЭП/24 от 19.02.2024) представлены письменные пояснения и материалы, сообщено о приостановлении торгов, также указано, что протоколы по процедуре торгов не составлялись, договор по результатам торгов не заключен.

Торги проводились в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс). Предмет торгов — аренда земельного участка.

Такие торги проводятся в форме аукциона, порядок подготовки, организации проведения аукциона определен в статьях 39.11, 39.12 Земельного кодекса с учетом статьи 39.11 Земельного кодекса.

В жалобе указано на нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части отсутствия в документации сведений о допустимых параметрах разрешенного строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Также заявитель просит провести внеплановую проверку по аукциону, проверить срок проведения процедуры, выдать предписание об устранении нарушений.

Проведение внеплановой проверки при рассмотрении жалоб на обязательные в соответствии с законодательством Российской Федерации торги статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено, при этом из содержания части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции следует, что при рассмотрении жалобы в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов) комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания.

Также в жалобе указано на нарушение Закона о защите конкуренции. В указанной части жалоба подлежит рассмотрению в порядке и срок, предусмотренные частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции. Заявителю сообщено об этом ранее в письме от 14.02.2024 о назначении жалобы к рассмотрению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса 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.

Рассматриваемый аукцион проводится не в электронной форме.

В извещении о проведении аукциона на ГИС-Торги указано: проведение аукциона не в электронной форме осуществляется с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 Земельного кодекса 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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Частью 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 N 385-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено, что органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на территориях данных муниципальных образований.

Так, постановлением Правительства Республики Коми от 12.05.2023 N 229 "О некоторых вопросах реализации на территории Республики Коми Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" определены муниципальные образования в Республике Коми, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на территориях данных муниципальных образований, по перечню согласно приложению. В

указанные перечень входит муниципальное образование муниципального района «Ижемский».

Статья 39.18 Земельного кодекса предусматривает особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Таким образом, для целей, указанных в статье 39.18 Земельного кодекса, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены по результатам аукционов, проводимых не в электронной форме, при наличии соответствующего акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, предусмотренного частью 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 N 385-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В данном случае аукцион проводится не в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса - земельный участок предоставляется не для целей индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, а в целях хранения автотранспорта.

Таким образом, норма части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 N 385-ФЗ при проведении данного аукциона не применима. Проведение аукциона не в электронной форме является нарушением пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса. В данном случае нарушен порядок определения формы проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение о проведении аукциона размещено в ГИС-Торги 11.01.2024, дата проведения аукциона в соответствии с извещением — 19.02.2024. Срок размещения извещения о проведении аукциона не нарушен.

Требования к содержанию извещения указаны в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса - извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе: 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) (подпункт 4).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии с извещением о проведении аукциона вид разрешенного использования земельного участка — хранение автотранспорта. Также в выписке из ЕГРН в отношении земельного участка — предмета аукциона указан такой же вид разрешенного использования земельного участка.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

В данном классификаторе такой вид разрешенного использования

земельного участка имеет следующее описание вида разрешенного использования земельного участка:

Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.

Таким образом, вид использования земельного участка — предмета аукциона предполагает возможность строительства здания, сооружения.

В связи с этим, в извещении в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в извещении должны были содержаться сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения). Такие сведения в нарушении указанной нормы в извещении отсутствуют.

Жалоба в этой части является обоснованной.

Кроме этого, при рассмотрении жалобы установлено следующее.

В извещении в соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса должны содержаться сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема.

По пункту 1 статьи 39.12 Земельного кодекса для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 3 статьи 39.12 Земельного кодекса предусмотрено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

Т.е. перечень документов, представляемых для участия в аукционе, является закрытым, дополнительные документы организатор аукциона не вправе требовать.

В извещении о проведении аукциона указано, что для участия в аукционе претенденту необходимо представить следующие документы:

- заявку на участие в аукционе по установленной в настоящем извещении форме в двух экземплярах с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан – копия паспорта все страницы);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- документы, подтверждающие внесение задатка;
- описание документов в 2-х экземплярах (один экземпляр - администрации, второй – заявителю с отметкой о принятии документов).

Требование о предоставлении для участия в аукционе описи документов в 2-х экземплярах противоречит пункту 3 статьи 39.12 Земельного кодекса.

По пункту 20 статьи 39.12 Земельного кодекса уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Также пунктом 11 статьи 39.13 Земельного кодекса предусмотрено, что по результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды

такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Таким образом, Земельным кодексом предусмотрен запрет на заключение договора по результатам аукциона ранее десяти дней. За нарушение указанного срока предусмотрена административная ответственность по части 8 статьи 7.32.4 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.

В извещении о проведении аукциона (размещенном в ГИС-Торги) - информационном сообщении (приложении №3 к постановлению администрации муниципального района «Ижемский» от 29 декабря 2023 года № 1480) указано:

Договор аренды земельного участка с победителем аукциона или с единственным принявшим участие в аукционе его участником подлежит заключению в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.

Таким образом, извещением допускается заключение договора по результатам аукциона ранее десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона, протоколов о результатах аукциона на официальном сайте — в нарушении пункта 20 статьи 39.12, пункта 11 статьи 39.13 Земельного кодекса.

Выявленные нарушения являются существенными.

Согласно части 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, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении

действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями необходимо выдать предписание об аннулировании торгов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Союзконтракт» обоснованной.
2. Признать Администрацию МР «Ижемский» нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части не указания в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).
3. Признать Администрацию МР «Ижемский» нарушившей пункт 1 статьи 39.13 Земельного кодекса в части проведения аукциона не в электронной форме.
4. Признать Администрацию МР «Ижемский» нарушившей пункт 3 статьи 39.12 Земельного кодекса в части установления в извещении о проведении аукциона требования о предоставлении на участие в аукционе с заявкой описи документов в 2-х экземплярах.
5. Признать Администрацию МР «Ижемский» нарушившей пункт 20 статьи 39.12, пункт 11 статьи 39.13 Земельного кодекса в части установления в извещении о проведении аукциона возможности заключения договора по результатам аукциона ранее десяти дней со дня размещения информации о результатах аукциона, протоколов о результатах аукциона на официальном сайте.
6. Выдать Администрации МР «Ижемский» предписание об аннулировании аукциона.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

Решение и предписание может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 7.2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.