

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

14.08.2023г.

г.о. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: начальника отдела контроля закупок ..., заместителя начальника отдела контроля закупок ..., специалиста 1 разряда отдела контроля закупок ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия Администрации муниципального района Хворостянский Самарской области (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже в собственность земельного участка в электронной форме с кадастровым номером: 63:34:0504002:325 Лот №1 (извещение №22000091040000000014, <https://torgi.gov.ru/new>) (далее – Аукцион),

представители Организатора торгов, Заявителя на рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовали, надлежащим образом извещены, ходатайств не заявляли.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

28.07.2023г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ... на действия Администрации муниципального района Хворостянский Самарской области при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов неправомерно выбран способ реализации земельного участка; в Извещении не указаны все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные правилами землепользования и застройки; Проект договора не

соответствует законодательству и не содержит вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков; Извещение содержит противоречивую информацию о виде разрешенного использования земельного участка.

Организатор торгов просит признать жалобу необоснованной, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлениями Самарского УФАС России от 01.08.2023 г. № 5738/7, от 08.08.2023г. №6040/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

23.06.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000091040000000014 о проведении открытого аукциона по продаже в собственность земельного участка в электронной форме с кадастровым номером: 63:34:0504002:325.

Аукцион проводится на основании Распоряжения Администрации муниципального района Хворостянский Самарской области от 19.06.2023г. №171 «О проведении открытого аукциона по продаже в собственность земельных участков в электронной форме».

Начальная цена: 1 095 600,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок: 26.06.2023 09:00 (МСК+1).

Дата и время окончания подачи заявок: 25.07.2023 12:00 (МСК+1).

Дата и время начала проведения аукциона: 27.07.2023 09:00 (МСК+1).

Количество поданных заявок: 3 заявки (заявка ... - 130985), Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе № 2200009104000000001400101 от 26.07.2023г.

Количество участников Аукциона: 3 участника.

Итоги Аукциона: победителем признана заявка ООО "ТРАНСОЙЛ" (заявка 464982) с ценовым предложением - 1 128 468,00 руб., Протокол о результатах аукциона № 2200009104000000001400102 от 27.07.2023г.

Комиссия Самарского УФАС России считает необходимым отметить, что Заявитель обжалует исключительно положения Аукционной Документации, вместе с тем, Заявитель подал заявку на участие в Аукционе и согласился с условиями Аукционной Документации, при этом после рассмотрения заявок и подведения итогов фактически обжалует положения Аукционной

Документации, что свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

Принимая участие в закупочной процедуре, хозяйствующий субъект в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с ее условиями и должен сделать соответствующее таким условиям предложение.

Вместе с тем, Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев доводы жалобы приходит к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень информации, которую должно содержать извещение о проведении аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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).

Согласно доводам жалобы, извещение №22000091040000000014 не содержат информации о всех видах разрешенного использования земельного участка.

Комиссия Самарского УФАС России, изучив Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.06.2023г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:34:0504002:325,

установила, что категория земель указанного земельного участка: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под размещение объектов дорожного сервиса, иные виды разрешенного использования в выписке отсутствуют.

Извещение содержит аналогичную информация о виде разрешенного использования земельного участка.

Кроме того, согласно частям 2, 6 статьи 30, части 1 статьи 34, части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, органом местного самоуправления в градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно представленным в материалы жалобы письменным пояснениям Организатора торгов, другие виды разрешенного использования для данного участка не установлены, в связи с чем информация о них не содержится в Извещении.

Ввиду указанных обстоятельств, довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Как следует из доводов жалобы, в размещенном на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> информации по Аукциону (22000091040000000014) Извещение содержит противоречивую информацию о виде разрешенного использования земельного участка. в описание лота вид разрешённого использования земельного участка: под размещение объектов дорожного сервиса, в характеристиках лота вид разрешенного использования: транспорт.

Согласно представленным в материалы жалобы снимкам экрана с официального сайта <https://torgi.gov.ru> возможность выбора в разделе характеристики лота вид разрешённого использования земельного участка – под размещение объектов дорожного сервиса отсутствует, в связи с чем Организатором торгов в указанном разделе выбран вид разрешенного использования – транспорт.

Таким образом, указанные в жалобе противоречия обусловлены технической невозможностью выбора иного вида разрешенного использования земельного участка в разделе «характеристики лота». Довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Требований к содержанию проекта договора ЗК РФ не установлено.

Довод заявителя об отсутствии в проекте договора вспомогательных и условно-разрешенных видах разрешенного использования земельного участка, является несостоятельным, так как размещенный проект договора является примерной формой договора купли-продажи, в котором отсутствует конкретная информация о предмете договора, в том числе, в части вида разрешенного использования земельного участка. Оценка необходимости установления отличных от Извещения видов разрешенного использования земельного участка была дана ранее.

Относительно довода жалобы о неправомерном выборе способа реализации земельного участка, Самарское УФАС России поясняет следующее.

Пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 установлен классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее - Классификатор).

Вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» включает в себя: Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса, в том числе размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли; размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Таким образом, указанный вид разрешенного использования не содержит в описании разрешенного использования информацию о возможности строительства зданий, сооружений. Кроме того, Комиссия Самарского УФАС России проанализировав описание разрешенного использования иных видов, содержащихся в Классификаторе, установила, что в случае наличия разрешения на строительство зданий, сооружений указанная информация дословно содержится в описании вида разрешенного использования

земельного участка.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... необоснованной