

РЕШЕНИЕ № 076/01/18.1-487/2024

Резолютивная часть решения оглашена «15» апреля 2024г. г. Кострома

В полном объеме решение изготовлено «17» апреля 2024г.

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии – ,

Члены комиссии:

, рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Нестеренко Ильи Андреевича (далее — Заявитель) на действия организатора торгов, при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:25:010203:421 по адресу: Костромская обл., г.о.г. Буй, г. Буй, примыкающий с западной 2024-5531 2 стороны к земельному участку с кадастровым номером 44:25:010203:54, номер извещения 22000005110000000031.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области (далее - Управление) поступила и была рассмотрена жалоба А... на действия организатора торгов, Комитет при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:25:010203:421 по адресу: Костромская обл., г.о.г. Буй, г. Буй, примыкающий с западной стороны к земельному участку с кадастровым номером 44:25:010203:54, номер извещения 22000005110000000031.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о принятии жалобы к рассмотрению направлено Заявителю по электронной почте, Организатору торгов - по электронной почте (исх. № 4388/24 от 08.04.2024). Рассмотрение жалобы назначено на 15.04.2024г. в 15 часов 00 минут. В назначенное время и дату рассмотрение состоялось, Заявитель на рассмотрение жалобы явку не обеспечил, направил ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие, а так же письменную позицию по рассматриваемому в рамках настоящего дела вопросу. Организатор аукциона явку не обеспечил, ходатайств не направлял.

Организатор аукциона требования не признает, согласно предоставленным возражениям считает, что в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:25:010203:421, как вид разрешенного использования участка (далее - ВРИ) указано - «Склады». В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412, ВРИ «Склады» имеет код 6.9. В описании ВРИ земельных участков по коду 6.9 указано: «Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз», то есть данный ВРИ не обязывает потенциального арендатора осуществлять на земельном

участке строительство. На участке могут быть расположены, например, открытые организованные площадки для хранения; навесы, представляющие собой не капитальные сооружения или конструкции и прочее.

При установлении срока аренды земельного участка с кадастровым номером 44:25:010203:421, учитывая, что ВРИ земельного участка не обязывает потенциального арендатора осуществлять строительство, КУМИ руководствовался пунктом 1 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, установив максимальный срок аренды — 10 лет. Срок аренды земельного участка, рассчитанный в соответствии с частью 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, составляет 4 года 8 месяцев.

Организатор считает, что предоставление земельного участка на срок 4 года 8 месяцев 3 месяцев, ущемляет права участников аукциона, которые не планировали строительство капитального объекта. В то же время, по мнению Организатора аукциона, права участников аукциона, которые планировали строительство капитального объекта, не ущемлены и не нарушены, так как пунктом 4.3.2 проекта договора аренды предусмотрено досрочное расторжение в любое время в случаях, установленных законом, не влекущее за собой ни каких последствий для арендатора.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме на электронной площадке, адрес <https://www.rts-tender.ru/> Извещение № 22000005110000000031 о проведении аукциона (далее - Извещение) опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт торгов). Организатор аукциона - Комитет

Обжалуемые действия организатора аукциона - Организатором торгов в извещении не указана требуемая в соответствии с Земельным кодексом информация, тем самым нарушен порядок проведения Аукциона по ряду оснований.

Изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

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 июля 2011 года № 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. В соответствии с частью 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.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ). Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru, размещено информационное сообщение № 2200000511000000003 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:25:010203:421.

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок — 28.02.2024 года в 08 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок — 26.03.2024 года в 10 часов 00 минут.

Начальная цена — 69 500,00 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона — 2 085 руб. 00 коп.

Размер задатка для участия в аукционе — 13 900 руб. 00 коп.

Сведения о предмете аукциона: проведение электронного аукциона по аренде земельного участка, с кадастровым номером 44:25:010203:421, площадью 4072,0 кв. м., расположенный по адресу: Костромская обл., г.о.г. город Буй, город Буй, примыкающий с западной стороны к земельному участку с кадастровым номером 44:25:010203:54.

Согласно, доводов Заявителя, Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка, установив его как 10 лет, без учета ограничений предусмотренных п. 8 и 9 ст. 39.8 Земельного кодекса, извещение не содержит обязательную информацию, предусмотренную пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Так же считает, что итоговый протокол, опубликованный Организатором торгов не соответствует положениям п. 10 ст. 39.13 и п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ.

Рассмотрев доводы Заявителя, позицию Организатора аукциона, комиссия пришла к следующим выводам. Постановлением Администрации городского округа город Буй Костромской области от 28.06.2021г. № 366, утверждены Правил землепользования и застройки городского округа город Буй Костромской области (далее — ПЗЗ г. Буй), которым установлены категории объектов капитального строительства, подлежащие размещению на земельных участках в соответствии с видом разрешенного использования земельных участков.

Согласно данным с официального сайта [https:// duy .kostroma.gov.ru/](https://duy.kostroma.gov.ru/), ПЗЗ г. Буй (стр. 117), для Зоны производственно-коммунальных объектов (ПК-1) предусмотрены: Основные виды разрешенного использования: служебные гаражи, склады, объекты дорожного сервиса, энергетика, трубопроводный

транспорт.

Максимальный отступ от границ земельного участка - 5м.

Максимальная высота зданий 15 м.

Максимальный процент застройки 70%.

Условно разрешенные виды использования не предусмотрены.

Вспомогательные виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание. Согласно пп. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ. В силу пп. 1 п. 8 ст. 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 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ 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 настоящего Кодекса), 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 настоящей 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.

В пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона 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 ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В силу ч. 1.1 ст. 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Согласно извещению, характеристика предмета аукциона следующая:

Кадастровый номер 44:25:010203:421, Площадь 4072,0 кв.м,

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Склад.

Согласно аб. 4 п. 2 ст. 7 ЗК РФ 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. Классификатор видов разрешенного использования

земельных участков утвержден Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее — Классификатор).

Согласно Классификатору на земельных участках с видом разрешенного использования «Склад» (код вида 6.9) предусмотрено: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов торговая площадь которых составляет от 5000 кв. м до 10 000 кв. м.

В соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением не капитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанного в извещении, предусматривается возможность строительства здания, сооружения, значит Организатором аукциона в извещении должны быть указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, не указание данных сведений является нарушением п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Вследствие того, что Организатором аукциона не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, Комиссии не представляется возможным определить срок аренды рассматриваемого земельного участка с учетом требований пунктов 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ и дать оценку довода заявителя в полном объеме, однако доводы о том, что срок аренды установлен без учета требований п. 8 и 9 ст. 39.8 ЗК РФ, прослеживаются.

Так же, в силу п. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе, в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в отсутствие вышеуказанной информации. В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Как следует из Письма Федеральной антимонопольной службы от 25.09.2020 № ИА/83159/20, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Таким образом, Организатором аукциона нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования 2024-5531 8 земельного участка.

Согласно пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341, от 19.06.2017 № 727 и от 05.07.2018 № 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации. Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности. Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Таким образом, Организатор аукциона нарушил подпункт пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части не указания информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Не указание организатором торгов сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и отсутствие соответствующих сведений в составе аукционной документации не только является прямым нарушением законодательства, но и приводит к сокращению круга потенциальных участников

. В соответствии с п. 10 ст. 39.13 ЗК РФ в протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения 2024-5531 9 электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона.

В протоколе от 27.03.2024г. дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона Организатором не указаны. Пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются, в том числе: наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии)

отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Пункт 10 протокола о результатах аукциона от 29.03.2024 «Победители» содержит таблицу, в графе «Местонахождение» - Российская Федерация. Вместе с тем, сведений о месте жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, данный протокол не содержит. С учетом изложенного, Комиссия единогласно пришла к выводу, что рассматриваемый довод заявителя является обоснованным, протоколы оформлены с нарушением требований ЗК РФ.

На основании вышеизложенного и, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. . на действия Организатора торгов, - обоснованной.
2. Признать организатора торгов, нарушившим пп. 4 п. 21 статьи 39.11, п. 8 и 9 ст. 39.8, п. 15 ст. 39.12, п.10 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ .
3. Выдать организатору торгов, Комитету по управлению муниципальным имуществом городского округа город Буй Костромской области обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Ярославского межрегионального УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленному факту нарушения антимонопольного законодательства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

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

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела