

РЕШЕНИЕ № 076/01/18.1-216/2024

Резолютивная часть решения оглашена «01» марта 2024г. г. Кострома

В полном объеме решение изготовлено «04» марта 2024г.

Комиссия 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 ООО «СР» (далее — ООО «СТ») на действия организатора торгов, Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером... по адресу: ...

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управление) поступила и была рассмотрена жалоба ООО «СТ» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов, Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о принятии жалобы к рассмотрению от 15.02.2024г. направлено Заявителю по электронной почте, Организатору торгов - по электронной почте (исх. № ОМ/2053/24 от 15.02.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 21.02.2024г. 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. Организатор аукциона явку не обеспечил, ходатайств не направлял.

В связи с необходимостью получения позиции Организатора торгов рассмотрение жалобы отложено, назначено на 01.03.2024г. 13 часов 10 мин.

В назначенное время и дату рассмотрение состоялось, в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи принял участие председатель комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами, Заявитель на рассмотрении жалобы не присутствовал.

Организатор аукциона требования не признает, согласно предоставленным возражениям по первому доводу считает, что ввиду того, что в ПЗЗ Дмуниципального района отсутствует код вида разрешенного использования (6.0) указать в извещении информацию о допустимых параметрах максимально и (или) минимально допустимых параметрах строительства не представлялось возможным, по второму доводу считает, что указал технические условия

подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно: водоснабжения и водоотведение, газоснабжение. Считает жалобу Заявителя необоснованной.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме на электронной площадке, адрес <https://www.rts-tender.ru/>

Извещение № 22000169640000000044 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).

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 № 22000169640000000044 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 44:04:023304:416.

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок — 15.01.2024 года в 15 часов 30 минут.

Дата и время окончания подачи заявок — 13.02.2024 года в 17 часов 00 минут.

Начальная цена — 8 600,00 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона — 258 руб. 00 коп.

Размер задатка для участия в аукционе — 1720 руб. 00 коп.

Сведения о предмете аукциона: Проведение электронного аукциона по аренде земельного участка, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Костромская обл., Галичский р-н., площадь 609,0 кв.м.

Согласно первому доводу Заявителя, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, предусмотренные п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, которые так же урегулированы ст. 38 Градостроительного кодекса РФ. Данное обстоятельство не дает возможности определить постройку и технические параметры данной постройки.

Рассмотрев вышеуказанный довод комиссия пришла к следующим выводам.

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 44:04:023304:416,

Площадь 609 кв.м,

Местоположение: Костромская обл., Галичский район.

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

Вид разрешенного использования: Производственная деятельность.

Согласно абзацу 4 пункта 2 статьи 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).

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 6.0 «Производственная деятельность» разрешается размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных

ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания, сооружения.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Подпунктом 3 пункта 1 статьи 7 ЗК РФ установлено, что земли в Российской Федерации подразделяются на категории в том числе, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Указанные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Постановлением от 25 июня 2021г. № 185 Администрации Галичского муниципального района Костромской области утверждены Правила землепользования и застройки Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района Костромской области (далее — Правила ПЗЗ Дмитриевского сельского поселения).

Главой 1, Статьями 33.1-33.6 указаны территориальные зоны, выделенные на карте градостроительного зонирования территории Дмитриевского сельского поселения Галичского муниципального района и их градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ :

1. Ц-1 Зона обслуживания и деловой активности местного значения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

2. Ж-1 Зона существующей жилой застройки

3. Ж-2 Зона развития жилой застройки

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

4. СО-1 Зона специального назначения

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

5. ПК-1 Зона производственно-коммунальных объектов

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

6. СХ-1 Зона предприятий сельского хозяйства

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

7. Р-1 Зона природно-рекреационных территорий

Вид разрешенного использования с кодом 6.0 «Производственная деятельность» не в одной из зон не присутствует.

Из информации отраженной в извещении, не возможно определить какой территориальной зоне соответствует земельный участок.

В ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6); под территориальной зоной - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7); градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (п. 9).

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Так же В силу подпункту 3 пункта 8 статьи 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.

Отсутствие информации о предельных параметрах разрешенного строительства в извещении о проведении аукциона, а так же не соответствия между Правилами ПЗЗ Дмитриевского сельского поселения и сведениями отраженными в выписке ЕГРН касательно категории земель и разрешенном использовании, создают правовую неопределенность в возможности использования земельного участка по целевому назначению.

В соответствии с указанным в извещении основным видом разрешенного использования земельного участка «производственная деятельность» предусматривается строительство 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 подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод Заявителя обоснован.

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.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, заключаемым лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании.

Технические условия, как правило предусматривают максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение.

В этой связи следует учитывать, что согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении него отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

Согласно вышеизложенного, комиссия приходит к выводу, что довод заявителя обоснован в части не содержания в извещении всех данных, предусмотренных требованиями п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, а именно отсутствия сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения и электроснабжения.

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.

На основании вышеизложенного и, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СТ» на действия Организатора торгов, Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами обоснованной.
2. Признать организатора торгов, Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами нарушившим пп. 3 п. 8, пп 4 п. 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ .
3. Выдать организатору торгов, Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу 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.