

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-258/2024

по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов - администрацию Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области при организации и проведении электронного аукциона по продаже земельного участка

14.03.2024

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 11.03.2024

Решение в полном объеме изготовлено 14.03.2024

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Колмаков Р.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Качкин И.В. - член Комиссии, заместитель начальника отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя <...>, в присутствии представителей администрации Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области <...> и <...>,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба <...> (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — администрации Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области (далее - Организатор) при организации электронного аукциона по продаже земельного участка из категории земель – земли населенных пунктов площадью 1 815 кв.м. с кадастровым номером 36:29:0106007:703, вид разрешенного использования – магазины, расположенный по адресу: Воронежская область, Таловский район, рп. Таловая, площадь Новый Рынок, 14а, относящийся к государственной неразграниченной собственности (извещение в ГИС Торги № 23000050480000000003) (далее – Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

Согласно ч. 2 ст. 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.

Заявитель являлся участником Аукциона, в связи с чем обладает правом обжалования.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет и на официальном сайте ГИС Торги с сети «Интернет» torgi.gov.ru. Рассмотрение жалобы назначено на 11.03.2024.

Заявитель в своей жалобе приводит следующие доводы:

- 1) Земельный участок, являющийся предметом Аукциона выставлен на продажу в нарушение п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ.
- 2) На территории земельного участка обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц, в частности на земельном участке размещены здания, сооружения.
- 3) В извещении отсутствуют банковские реквизиты счета для перечисления задатка.
- 4) В извещении отсутствуют предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для земельного участка.
- 5) В извещении отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

6) Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

7) Организатор торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

В резолютивной части Заявитель просит признать в действиях Организатора нарушение порядка организации Аукциона, обязать Организатора внести изменения в Аукционную документацию, признать результаты Аукциона недействительными, обязать Организатора провести повторные торги.

Организатор признал нарушения по доводам 1, 4, 5 и 6, выразил несогласие с остальными доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просил отказать ввиду заключения договора по результатам Аукциона.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

В соответствии с указанной нормой, Организатором издано постановление от 15.01.2024 года № 2 «О проведении электронного аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703 площадью 1815 кв.м., адрес: Воронежская область, Таловский район, рп. Таловая, площадь Новый Рынок, 14а».

Организатором на сайте ГИС Торги 18.01.2024 было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Извещением установлена следующая информация.

- срок подачи заявок: с 08 часов 00 минут с 19 января 2024 года по 16 февраля 2024 года до 17 часов 00 минут, круглосуточно на электронную торговую площадку Сбербанк – АСТ по адресу: www.sberbank-ast.ru.

- дата определения участников Аукциона: 19 февраля 2024 года в 10 часов 00 минут;

- проведение аукциона, подведение итогов и определение победителя аукциона: 21 февраля 2024 года 10 часов 00 минут по 17 часов 00 минут;

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе Заявитель признан участником Аукциона, заявке присвоен номер 2745.

Изучив доводы жалобы и выслушав пояснения представителей Организатора,

Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Относительно довода о нарушении Организатором п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ 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 ст. 39.18 ЗК РФ.

Извещением о проведении Аукциона установлено, что разрешённым использованием земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703 являются магазины.

Приказом Росреестра от от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утверждён классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Пунктом 4.4 установлен вид разрешённого использования «Магазины». Данный вид разрешённого использования предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, вид разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703 предусматривает строительство зданий, сооружений.

С учётом изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что предоставление земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703 могло быть осуществлено только путём заключения договора аренды указанного земельного участка.

Представители Организатора согласились с указанным доводом, пояснили что п. 7 ст. 39.11 ЗК РФ не был учтён при организации Аукциона по причине того, что Организатор не был осведомлён о содержании указанной нормы.

Таким образом, данный довод жалобы признаётся обоснованным.

2. Относительно довода о незаконной деятельности третьих лиц на территории земельного участка.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости каких-либо ограничений прав или обременивший в отношении земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703. Из представленного Заявителем снимка экрана с кадастровой картой земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703 не представляется возможным однозначно установить факт незаконной деятельности третьих лиц на территории земельного участка.

С учётом изложенного данный довод жалобы признаётся необоснованным.

3. Относительно довода об отсутствии в извещении банковских реквизитов счета для перечисления задатка.

Согласно пп. 8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

При изучении извещения о проведении Аукциона на сайте ГИС Торги Комиссией установлено, что информация о банковских реквизитах счёта для перечисления задатка в извещении указана.

В связи с изложенным, данный довод жалобы признаётся необоснованным.

4. Относительно довода об отсутствии в извещении информации о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции для земельного участка.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать информацию, в том числе, 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).

При рассмотрении жалобы установлено, что указанная информация относительно, земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703, в извещении отсутствует.

Представители Организатора согласились с данным доводом жалобы, и вместе с тем пояснили, что информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства указана в Правилах землепользования и застройки Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области, утверждённых приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 04.08.2023 № 45-01-04/753 (далее — ПЗЗ Таловского городского поселения) которые размещены на сайте Организатора. В связи с этим Заявитель имел возможность получить информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 36:29:0106007:703.

Комиссия критически относится к данному доводу Организатора, поскольку в данном случае Организатором допущено императивное требование пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

В связи с изложенным, данный довод жалобы признаётся обоснованным.

5. Относительно довода об отсутствии в извещении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать информацию, в том числе, 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).

При рассмотрении жалобы установлено, что указанная информация относительно, земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703, в извещении отсутствует.

Таким образом, данный довод жалобы признаётся обоснованным.

6. Относительно довода о том, что в извещении указаны не все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать информацию, в том числе о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

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.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Указанные выводы отражены в письме ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки».

При изучении извещения о проведении Аукциона Комиссией установлено, что

согласно указанному извещению для земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703 установлен вид разрешённого использования «Магазины». Иные виды разрешённого использования в извещении не указаны.

Согласно ПЗЗ Таловского городского поселения, земельный участок с кадастровым номером 36:29:0106007:703 расположен в территориальной зоне Ж1/1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с п. 1 раздела 1 ПЗЗ Таловского городского поселения для территориальной зоны Ж1/1 установлено 40 разрешённых (включая условно разрешённые) видов использования земельных участках. Между тем, в извещении о проведении Аукциона указан только один вид разрешённого использования.

Представители Организатора согласились с данным доводом жалобы, и вместе с тем пояснили, что информация о разрешённых видах использования земельных участков указана в ПЗЗ Таловского городского поселения которые размещены на сайте Организатора. В связи с этим Заявитель имел возможность получить информацию о разрешённых видах использования земельного участка с кадастровым номером 36:29:0106007:703.

Комиссия критически относится к данному доводу Организатора, поскольку в данном случае Организатором допущено императивное требование пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

С учётом изложенного, данный довод жалобы признаётся обоснованным.

7. Относительно довода об отсутствии в извещении информации о размере платы взимаемой оператором ЭТП.

Согласно п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

При изучении извещения о проведении Аукциона Комиссией установлено, что в нём указана следующая информация: «В соответствии с п. 5 ст. 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с [пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12](#) Земельного Кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, либо договор аренды такого участка, платы за участие в электронном аукционе в порядке, размере и на условиях, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564 «О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров».

Комиссия отмечает, что постановление Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564 не указывает на конкретные размеры платы взимаемой оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона.

Извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о размере платы взимаемой оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона. При в извещении так же отсутствует указание на источник информации, где участники аукциона могли узнать размере платы взимаемой оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона.

Таким образом, Организатором допущено нарушение п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ в связи с чем данный довод жалобы признаётся обоснованным.

С учётом изложенного, по результатам рассмотрения жалобы Заявителя Комиссия установила в действиях организатора нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части отсутствия в извещении информации о разрешенном использовании земельного участка, а также 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, и п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ в части отсутствия информации о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка.

При рассмотрении вопроса о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, Комиссией установлено, что по результатам Аукциона заключен договор купли-продажи земельного участка. В связи с этим основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов — администрации Таловского городского поселения Таловского муниципального района Воронежской области при организации электронного аукциона по продаже земельного участка из категории земель – земли населенных пунктов площадью 1 815 кв.м. с кадастровым номером 36:29:0106007:703, вид разрешенного использования – магазины, расположенный по адресу: Воронежская область, Таловский район, рп. Таловая, площадь Новый Рынок, 14а, относящийся к государственной неразграниченной собственности (извещение в ГИС Торги № 23000050480000000003) обоснованной.

2. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, не выдавать.

3. Направить настоящее решение ответственному должностному лицу

Воронежского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленных нарушений.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru и на официальном сайте ГИС Торги в сети «Интернет» torgi.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.