

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3436/2023

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

20 июля 2023г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председателя комиссии № 2:

– заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

– ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

– специалист первого разряда отдела контроля органов власти;

в отсутствие надлежащим образом уведомленной Бражниковой Ирины Викторовны (далее — Заявитель);

при участии путем систем видеоконференцсвязи представителя (далее - Организатор торгов), в качестве представителя (далее — Победитель торгов),

рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 21000024140000000014 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 21000024140000000014 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 20.07.2023г. в 10:00.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок проведения торгов, просит признать действия Организатора торгов незаконными и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011г. № 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.

При этом 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, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе от 26.06.2023г., заявки поступили от и .

Комиссией Краснодарского УФАС России на заседании по делу № 023/10/18.1-3436/2023 установлено, что Заявитель заявку на участие в оспариваемой процедуре не подавал.

Вместе с тем, согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, 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.

Кроме того, в соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения,

городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о шаге аукциона;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) 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 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 25.05.2023г. № 21000024140000000014.

Лот: Земельный участок с кадастровым номером 23:21:0401006:1606.

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, ;

Площадь земельного участка: 3225 кв.м;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Разрешенное использование земельного участка: склады, строительная промышленность;

Права: государственная собственность не разграничена;

Аренда сроком на 5 лет;

Начальная цена предмета аукциона (в размере ежегодной арендной платы): 180 000,00 рублей;

Шаг аукциона: 5 400,00 рублей (в пределах 3% от начальной цены);

Размер задатка: 180 000,00 рублей (100% от начальной цены).

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что 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 ЗК РФ), 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.

Сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.05.2020г. № 264/пр (далее — Приказ № 264/пр)

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов неверно определен срок аренды земельного участка.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что в извещении параметры разрешенного строительства для видов разрешенного использования Земельного участка - склад (код 6.9) и строительная промышленность (код 6.6), установленные правилами землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01.08.2014г. № 585 «Об утверждении Правил

землепользования застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края», предельное количество надземных этажей здания - 2, максимальный процент застройки в границах земельного участка — 65%. Площадь Земельного участка составляет 3225 кв.м. Рассчитывается максимально возможная площадь возводимого объекта на Земельном участке следующим образом: площадь участка умножается на процент застройки, и, в свою очередь, полученный результат умножается на количество этажей.

Таким образом, Организатором торгов в своих пояснениях указывается на максимально допустимую площадь возводимого объекта: 5000 кв.м.

Согласно приложению к Приказу № 264/пр, общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в отношении объектов, площадью от 1500 кв.м. до 5000 кв.м. , составляет 29 месяцев.

В случае, предусмотренном пунктом 7.1 статьи 39.8 ЗК РФ, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Учитывая вышеуказанные требования, минимальный срок аренды, рассчитанный в порядке, установленном пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ и Приказом № 264/пр, Земельного участка составляет 58 месяцев.

По условиям извещения к процедуре № 21000024140000000014, договор аренды Земельного участка заключается сроком на 5 лет (т.е. на 60 месяцев), что не менее срока, рассчитанного в порядке, установленном пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ и Приказом № 264/пр.

Таким образом, Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что Организатором торгов верно определен срок аренды земельного участка с кадастровым номером 23:21:0401006:1606.

Согласно доводу жалобы, Организатор торгов не в полном объеме раскрыл информацию о предмете торгов, а именно: в извещении не указаны все виды разрешенного использования.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Градостроительного кодекса

Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- *основные виды разрешенного использования;*

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В соответствии с частью 2 статьи 37 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.

Согласно пункту 12 Извещения, основными видами разрешенного использования земельного участка являются склады, строительная промышленность.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что в Генеральном плане Новокубанского городского поселения, утвержденном решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 19.10.2012. № 384 «Об утверждении Генерального плана Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края» (далее — Генеральный план), а также в Правилах землепользования и застройки, утвержденных решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01.08.2012г. №585 «Об утверждении Правил

землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края» (далее — Правила землепользования и застройки), указаны виды разрешенного использования Земельных участков объектов капитального строительства.

В частности, в вышеуказанных документах указано, что вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков, и предельные параметры разрешенного строительства для всех производственных зон, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Таким образом, комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что не раскрытие вспомогательных видов разрешенного использования Земельного участка не противоречит действующему законодательству.

С учетом изложенного, довод Заявителя необоснован.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу на действия при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 21000024140000000014 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Председатель комиссии № 2

Члены комиссии:

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