

РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу

№ 012/10/18.1-430/2024

20 июня 2024 года г. Йошкар-Ола

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по контролю в сфере проведения торгов (далее — Комиссия) в составе:

председателя комиссии:

<...> — заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

членов Комиссии:

<...> — ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

<...> — специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; при участии посредством видеоконференцсвязи представителя организатора торгов администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл — <...> (по доверенности); в отсутствие заявителя — <...>, надлежащим образом извещенного о дате, времени и месте рассмотрения; рассмотрев жалобу <...> (вх. № 4165-ЭП/24 от 13.06.2024) на действия (бездействие) организатора торгов - администрации Куженерского муниципального района при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Куженерского муниципального района Республики Марий Эл, кадастровый номер: 12:09:0380115:11 (извещение № 21000008170000000036, лот № 2),

УСТАНОВИЛА:

07.05.2024 администрацией Куженерского муниципального района Республики Марий Эл на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 21000008170000000036 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Куженерского муниципального района Республики Марий Эл.

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) следует, что 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.

13.06.2024 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба Нестеренко И.А. (вх. № 4165-ЭП/24 от 13.06.2024) на действия (бездействие) организатора торгов - администрации Куженерского муниципального района при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Куженерского муниципального района Республики Марий Эл, кадастровый номер:

12:09:0380115:11 (извещение № 21000008170000000036, лот № 2).

В жалобе заявитель приводит следующие доводы.

1. Положения проекта договора аренды нарушают земельное законодательство в части заключения договора.

Согласно пункту 3.1. проекта договора аренды передача Участка во временное владение и временное пользование Арендатора осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - Земельный кодекс РФ) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Согласно пункту 13 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Акт приема-передачи является приложением № 1 к проекту договора аренды и соответственно, является его нераздельной частью и обязан подписываться совместно с договором аренды через функционал ЭП в электронном виде.

Таким образом, организатором торгов установлено ограничение, обязывающее участников аукциона из других субъектов нести дополнительное бремя расходов на приемку земельного участка.

2. Извещение не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.
3. Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка в нарушение положений земельного законодательства.
4. Организатор торгов проигнорировал разъяснения ФАС России, изложенные в письме 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».

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл жалоба принята к рассмотрению.

Организатор торгов с доводами жалобы согласился частично, представил письменные и устные пояснения.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив представленные документы и материалы, обсудив доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Предметом торгов является земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, с кадастровым номером 12:09:0380115:11, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для обслуживания здания; общая площадь 1613 кв. м.; местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Марий Эл, р-н Куженерский, пгт. Куженер, ул. Механизаторов.

1. Довод заявителя о том, что положения проекта договора аренды нарушают земельное законодательство в части заключения договора, не нашел своего подтверждения на основании следующего.

Частью 13 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ установлено, что по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Из извещения о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка следует, что аукцион проводится в электронной форме в порядке, установленном статьями 39.11-39.13

Земельного кодекса РФ.

Приложением № 2 к извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка, заключенного по результатам аукциона. Приложением к проекту договора является акт приема-передачи земельного участка.

Также из содержания извещения, а именно из раздела 12, следует, что порядок заключения договора аренды земельного участка регулируется Гражданским кодексом и земельным законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Из изложенного следует, что акт приема-передачи является приложением к договору и подтверждает соблюдение или нарушение его условий, которое в полной мере возможно установить лишь в ходе визуального осмотра объекта недвижимости.

Каких-либо обязательных требований к подписанию акта приема-передачи земельного участка именно в электронном виде и в момент заключения договора в электронном виде действующее законодательство не содержит.

2. Заявителем указывается, что извещение об аукционе не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Из подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе сведения 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).

Комиссия Марийского УФАС России установила, что земельный участок

являющейся предметом торгов согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение Куженер» Куженерского района Республики Марий Эл входит в зону П-1, по которой максимальный процент застройки составляет 60%.

Из представленных организатором торгов письменных пояснений следует, что в извещении о проведении аукциона действительно отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Комиссией также установлено, что извещение не содержит данных сведений.

Таким образом, довод заявителя признается обоснованным, своими действиями заказчик нарушил подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Довод заявителя о том, что организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка в нарушение положений земельного законодательства, признается обоснованным на основании следующего.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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](#) настоящего Кодекса.

Пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса 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 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.

Из устных пояснений представителя организатора торгов следует, что при определении срока аренды земельного участка организатор торгов руководствовался Приказом Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Спорный земельный участок расположен в территориальной зоне П-1 «Производственно-коммунальные объекты».

Из извещения № 21000008170000000036 следует, что площадь земельного участка с кадастровым номером 12:09:0380115:11 составляет 1613 кв.м, срок аренды земельного участка по лоту № 2 установлен 30 месяцев.

Приказом № 264/пр установлено, что срок аренды земельного участка определяется в зависимости от площади объекта капитального строительства, а именно срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приложением к Приказу № 264/пр установлены следующие сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений:

№ п\п	Категория объекта капитального строительства	Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, месяцев	Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, месяцев	Срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, месяцев	Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты	1	5	9	15

1.	Объекты площадью до 1 500 м ² :				
2.	Объекты площадью от 1 500 м ² до 5 000 м ² :	3	11	15	29
3.	Объекты площадью от 5 000 м ² до 10 000 м ² :	3	11	19	33
4.	Объекты площадью от 10 000 м ² до 20 000 м ² :	5	12	27	44
5.	Объекты площадью от 20 000 м ² до 30 000 м ² :	5	12	35	52
6.	Объекты площадью 30 000 м ² и более:	6	15	43	64
7.	Комплекс зданий:	6	22	51	79

Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение Куженер» Куженерского района Республики Марий Эл установлено, что максимальный процент застройки зоны П-1 составляет 60 %, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений равняется 3.

С учетом указанных параметром разрешенного строительства и площади самого земельного участка, срок аренды должен быть рассчитан исходя из площади объекта капитального строительства: $1613 \text{ кв.м} * 3 * 60\% = 2903,4 \text{ кв.м.}$

Из изложенного следует, что срок аренды спорного земельного участка должен быть установлен в соответствии с пунктом 2 приложения к Приказу № 264/пр для объектов площадью от 1 500 кв.м до 5 000 кв.м. - 29 месяцев * 2 = 58 месяцев.

Таким образом, организатором торгов при расчете срока аренды земельного участка допущено нарушение подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

4. Довод заявителя о том, что организатором торгов проигнорированы разъяснения ФАС России, изложенные в письме 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», не нашел своего подтверждения, так как согласно выписке из ЕГРН земельный

участок с кадастровым номером 12:09:0380115:11 имеет вид разрешенного использования «для обслуживания здания», какие-либо иные виды разрешенного использования в выписке из ЕГРН не указаны, информация о виде разрешенного использования также указана в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу, комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных, не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства), принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Учитывая вышеизложенное и конкретные обстоятельства дела, Комиссия решила выдать обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Марийского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Нестеренко И.А. обоснованной в части второго и третьего доводов.
2. Признать в действиях организатора торгов – администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл нарушение подпунктов 4, 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать администрации Куженерского муниципального района Республики Марий Эл обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений законодательства.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Члены комиссии: