

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-72/2024

«27» февраля 2024 года
127

г. Пенза, ул. Урицкого,

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- ...

-...

-...

при участии:

со стороны Администрации Никольского района Пензенской области (ИНН 5826102083, ОГРН 1035801500019, ул. Московская, д. 2, г. Никольск, Пензенская область, 442680) (далее – Администрация):

- ...

в отсутствие подателя жалобы ... (о времени и месте рассмотрения жалобы лицо уведомлено надлежащим образом);

рассмотрев жалобу Ф. на действия организатора торгов – Администрации Никольского района Пензенской области (ИНН 5826102083, ОГРН 1035801500019, ул. Московская, д. 2, г. Никольск, Пензенская область, 442680) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, с кадастровым номером 58:22:0401105:296 (Лот № 1, извещение № 22000006950000000049 от 28.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>), процедура № SBR012-2312280103 размещена на электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru/>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба Ф.на действия организатора торгов – Администрации Никольского района Пензенской области (ИНН 5826102083, ОГРН 1035801500019, ул. Московская, д. 2, г. Никольск, Пензенская область, 442680) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, с кадастровым номером 58:22:0401105:296 (Лот № 1, извещение № 22000006950000000049 от 28.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов в нарушении приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее – Приказ № 264/пр) установлен неверный срок аренды земельного участка. Также указано, что в нарушении требований Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ) в извещении отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, а именно объемы возможного потребления энергоресурсов.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве на жалобу от 12.02.2024 № 563.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 07.02.2024 № ЕП/545/24 назначено и проведено 14.02.2024 в 15 часов 00 минут.

12.02.2024 в Пензенское УФАС России от Администрации поступил отзыв на жалобу.

На рассмотрении жалобы 14.02.2024 Ф. отсутствовал, уведомлен о дне, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы надлежащим образом.

На рассмотрении жалобы 14.02.2024 представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в отзыве, пояснил, что срок аренды указан в пределах срока, установленного п.п.1 п.8 ст.39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации, а также Приказом № 264/пр. Дополнил, что в извещении о проведении Аукциона имеется информация в соответствии с пп.8 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ о возможном подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением сетей электроснабжения.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 15.02.2024 № ЕП/681/24 назначено и проведено 26.02.2023 в 14 часов 30 минут.

На рассмотрении жалобы 26.02.2024 податель жалобы Ф. отсутствовал, о дне, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы уведомлен надлежащим

образом.

На рассмотрении жалобы 26.02.2024 представитель организатора торгов доводы, изложенные в отзыве поддержал, новых доводов не заявлено.

Руководствуясь частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления решила рассмотрение настоящей жалобы отложить и назначить новое заседание на 27.02.2024 в 14 часов 30 минут с повторным направлением уведомления от 26.02.2024 № ЕП/860/24.

На рассмотрении жалобы 27.02.2024 представитель Администрации указал на необоснованность изложенных в жалобе доводов.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителя организатора торгов, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 N 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба Ф. подана в пределах срока, установленного в части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Учитывая вышеизложенное, жалоба Ф. подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно пункта 1 статьи 39.13 ЗК 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.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Пунктом 3.1 статьи 39.13 ЗК РФ извещение о проведении электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и подлежит размещению организатором аукциона на официальном сайте. Данное извещение после размещения на официальном сайте в автоматическом режиме направляется с официального сайта на сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором проводится электронный аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо электронный аукцион на право заключения договора аренды такого участка (далее - электронная площадка).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, определен адрес сайта www.torgi.gov.ru.

Как установлено, 28.12.2023 Администрацией в сети «Интернет» на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000006950000000049 проведение открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования – для складов, сроком на 10 лет, с кадастровым номером 58:22:0401105:296.

Лот № 1: Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в государственной собственности, с кадастровым номером 58:22:0401105:296, разрешенное использование: для складов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Никольский район, Базарно-Кеньшенский сельсовет, площадью 5288 кв.м.

Начальный годовой размер арендной платы за земельный участок 1148,55 (одна тысяча сто сорок восемь рублей 55 копеек).

Дата начала приема заявок на участие в аукционе: приём заявок для участия в аукционе осуществляется с 09:00 29.12.2023 года. Прием Заявок осуществляется круглосуточно.

Место приема заявок: электронная площадка – <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»)

Срок окончания приема заявок на участие в аукционе: 29.01.2024 11:00

Дата, время и место проведения аукциона: 01.02.2024 11:30 по адресу: – <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»).

Извещение о проведении Аукциона с аналогичными сведениями также размещено на сайте электронной торговой площадке: <http://utp.sberbank-ast.ru>, процедура SBR012-2312280103.

1. По доводу подателя жалобы о том, что при проведении Аукциона организатором торгов в нарушении Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее – Приказ № 264/пр) установлен неверный срок аренды земельного участка, Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ 3.2. наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, 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 Кодекса 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.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 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 настоящего Кодекса.

В силу пп.1 п.8 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) 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.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, на земельных участках с видом разрешенного использования «Склады» (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.

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

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка предусматривает строительство здания, сооружения. Следовательно, договор аренды земельного участка 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 строительство зданий, сооружений установлены приказом Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр.

Согласно Извещению о проведении Аукциона, а также Правилам землепользования и застройки Базарно-Кеньшенского сельсовета Никольского района Пензенской области утвержденным постановлением администрации Базарно-Кеньшенского сельсовета Никольского района Пензенской области от

29.12.2022 № 113, максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 65 %. Следовательно, возможная площадь объекта капитального строительства в границах земельного участка составляет 3437,2 кв.м.

Согласно Приказу № 264/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно – строительного проектирования и строительство зданий, сооружений для объекта площадью 3437,2 кв.м кв.м., (до 5000 кв.м.) составляет 29 месяцев.

С учетом п.9 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза общий срок (29 месяцев), а именно 58 месяцев или 4 года 10 месяцев.

Срок аренды, указанный в извещении – 10 лет, что превышает в 2 раза срок, определенный Приказом № 264/пр.

Таким образом, Комиссия единогласно пришла к выводу, что рассматриваемый довод заявителя является необоснованным.

2. По доводу подателя жалобы о нарушении требований ЗК РФ в виду отсутствия в извещении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, а именно объемы возможного потребления энергоресурсов, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе, получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно части 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

В ходе рассмотрения жалобы Администрацией в подтверждение наличия предусмотренной подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ информации представлены письма от администрации Базарно-Кеньшенского сельсовета Никольского района Пензенской области от 13.12.2023 № б/н, от АО «Газпром газораспределение Пенза» от 13.12.2023 исх. № 5264.

Комиссия Управления проанализировав размещенное на Официальном сайте Извещение № 22000006950000000049, установила, что в разделе «Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)» указана информация, следующего содержания: *«Возможность подключения к водопроводным сетям – имеется, централизованная канализационная сеть отсутствует. Имеется техническая возможность газификации земельного участка.»*

Информация аналогичного содержания также размещена в документе «Извещение об аукционе дос.» во вкладке «Документы извещения» в Извещении № 22000006950000000049 и на ЭТП.

Таким образом, в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в Извещении о проведении Аукциона размещена.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ, частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ф. на действия организатора торгов – Администрации Никольского района Пензенской области (ИНН 5826102083, ОГРН 1035801500019, ул. Московская, д. 2, г. Никольск, Пензенская область, 442680) при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности, с кадастровым номером 58:22:0401105:296 (Лот № 1, извещение № 22000006950000000049 от 28.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>), процедура № SBR012-2312280103 размещена на электронной торговой площадке <https://utp.sberbank-ast.ru>) необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.