

Решение № 055/10/18.1-1318/2023

о признании жалобы обоснованной

07.12.2023

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...>– заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...>– начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>., Заявитель) на действия Администрации Красноярского городского поселения Любинского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 55:11:020402:102 – лот № 1 (извещение о проведении торгов № 22000052460000000026 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») (далее – Аукцион, торги),

в отсутствие Заявителя, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

в отсутствие Ответчика, надлежащим образом извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба <...>. (вх. от 29.11.2023 № 11084-ЭП/23), который полагает, что Аукцион проведен с нарушением норм действующего законодательства Российской Федерации. В обоснование своей позиции Заявитель приводит следующие доводы.

1.1. Организатор торгов неправомерно допустил <...> (далее – <...>.) к участию в Аукционе, поскольку на момент рассмотрения заявок Администрацией <...> был внесен в реестр недобросовестных участников аукциона (далее – РНУ) и не соответствовал установленным требованиям Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), извещения о проведении Аукциона в электронной форме (далее – Извещение).

1.2. Извещение не содержит информацию 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.

1.3. Извещение не содержит информацию о всех видах разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 01.12.2023 № ГЛ/7542/23 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 05.12.2023 № 11441-ЭП/23).

В письменных пояснениях Администрация отмечает, что заявки на участие в Аукционе на предмет нахождения в реестре недобросовестных участников аукциона фактически рассматривались 16.11.2023 года, в связи с этим Богатырев В.В. был допущен к участию в Аукционе. Протокол рассмотрения заявок размещен на официальном сайте 17.11.2023.

Также Администрация соглашается с тем, что Извещение действительно не содержит информацию 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, а также не содержит все виды разрешенного

использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, в связи с неправильным применением Администрацией действующего законодательства РФ.

При этом, Ответчик обращает внимание, что <...>. до окончания срока подачи заявок указанные сведения не оспаривал, запросы о даче разъяснений в отношении указанных сведений в Извещении не направлял.

Администрация просит рассмотреть жалобу Заявителя без их участия.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Комиссией установлено, что Администрацией Красноярского городского поселения Любинского муниципального района Омской области принято постановление от 17.10.2023 № 263-п «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

18.10.2023 Администрацией на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru размещено извещение № 22000052460000000026 о проведении электронного аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме подачи заявок, на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:11:020402:102. Местоположение земельного участка: Омская область, Любинский район, р.п. Красный Яр, улица Советская, дом 2А. Площадь земельного участка: 450 кв. м. Вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Начальная цена предмета аукциона: начальный размер ежегодной арендной платы составляет 20 000 рублей. «Шаг аукциона» – 600 рублей (3% от начальной стоимости). Размер задатка: 4 000 рублей (20% от начальной стоимости).

Срок действия договора аренды: 30 месяцев.

Дата начала и окончания срока приема заявок: с 18.10.2023 с 14:00 часов по 15.11.2023 до 20:00 часов.

Дата определения участников аукциона – 17.11.2023 в 12:30 минут. Дата проведения аукциона – 20.11.2023 в 08:00 часов.

Уведомлением Омского УФАС России от 01.12.2023 № ГЛ/7542/23 Аукцион приостановлен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, Комиссия признала жалобу **обоснованной** в части, исходя из следующего.

В силу пункта 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции

антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частями 1 и 2 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 18.07.2011 № 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.

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.

В силу части 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется главой V.1 ЗК РФ. Порядок предоставления земельных участков установлен в статьях 39.11-39.13 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Частями 1, 3 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что 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 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных названной статьей.

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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (часть 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

4.1. В части довода Заявителя о неправомерном допуске к участию в Аукционе <...>, Комиссия Омского УФАС России сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 ЗК РФ сведения о победителях аукционов, уклонившихся от заключения договора купли-продажи или договора аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона, и об иных лицах, с которыми указанные договоры заключаются в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ и которые уклонились от их заключения, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона.

Реестр недобросовестных участников аукциона является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязательств. Одним из последствий такого включения (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в соответствующих аукционах (влечет за собой отказ в допуске к участию в аукционах в течение двух лет согласно ст. 39.12 ЗК РФ).

Согласно протоколу рассмотрения заявок № 22000052460000000026-1 от 17.11.2023 всего на участие в Аукционе поступило 6 (шесть) заявок, в том числе заявка <...>

По итогам рассмотрения поступивших на участие заявок <...> допущен к участию в Аукционе и признан участником Аукциона.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае наличия сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции

единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренной указанной статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Аналогичное положение содержится в пункте 7.3 Извещения.

Как установлено Комиссией, сведения о <...>. содержатся в РНУ под номером реестровой записи – РНУ_3.2300650 от 17.11.2023.

При этом датой включения сведений в отношении лица в РНУ, необходимо считать датой размещения указанных сведений на официальном сайте торгов.

Так, дата размещения сведений о <...>. в РНУ – 16.11.2023 в 14:24.

Датой внесения лица в РНУ является 17.11.2023 с 00:00, в свою очередь протокол рассмотрения заявок был составлен 17.11.2023 в 15:10, поэтому возможность проверить достоверность имеющихся сведений у Организатора торгов была.

Исходя из изложенного, Комиссия Омского УФАС России считает данный довод Заявителя **обоснованным**, поскольку Организатором торгов в нарушение требований законодательства было принято решение о допуске к участию в Аукционе Богатырева В.В.

Данное обстоятельство также является основанием для передачи материалов настоящего дела должностному лицу Омского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4 КоАП РФ.

4.2 Комиссия Омского УФАС России, рассмотрев довод жалобы Заявителя о том, что Извещение не содержит информацию 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, отмечает следующее.

В соответствии с пунктом 4 части 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).

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) объектами капитального строительства являются здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

В соответствии с Извещением земельный участок с кадастровым номером 55:11:020402:102 относится к категории земель - земли населенных пунктов. В соответствии с частью 1 статьи 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Также в Извещении указан вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, устанавливает, что:

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) предполагают размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (код 4.2);
- общественное питание предполагает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (код 4.6);
- бытовое обслуживание предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) (код 3.3).

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, указанный в Извещении, являются объектами капитального строительства и предусматривают строительство зданий, сооружений.

Однако, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор торгов в Извещении не указывает сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Данная информация является существенной и подлежит указанию в извещении о проведении Аукциона.

При указанных обстоятельствах Комиссией Омского УФАС России в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, следовательно, данный довод жалобы признается **обоснованным**.

Также Комиссия сообщает, что данное обстоятельство имеет признаки состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.32.4 КоАП РФ.

4.3. Комиссия, изучив довод Заявителя о том, что Извещение не содержит информацию о всех видах разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, отмечает следующее.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

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.

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 или купли-продажи земельных участков.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 09.02.2023 № КУВИ-001/2023-31513596 земельный участок с кадастровым номером 55:11:020402:102 имеет вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Указанный вид разрешенного использования также содержится в пункте 3.1 Извещения.

Иные виды разрешенного использования в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости не предусмотрены, следовательно, Организатор торгов в полной мере отразил все имеющиеся сведения в Извещении.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу, что довод Заявителя в этой части является **необоснованным**.

При рассмотрении вопроса о выдаче предписания Комиссией Омского УФАС России установлено, что выявленные нарушения ЗК РФ не повлияли на результат Аукциона, ввиду следующего.

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, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного закона.

Согласно части 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из действий граждан и

юридических лиц, соответственно, принимая участие в закупочной процедуре, хозяйствующий субъект соглашается с ее условиями и должен сделать соответствующее таким условиям предложение.

При подаче заявки на участие в Аукционе лицо, самостоятельно принимает решение участвовать в конкурентной процедуре, по итогам которой будет решен вопрос о заключении договора, а также принимает на себя все обязанности, связанные с соответствующим участием.

Комиссия Омского УФАС России считает необходимым отметить, что Заявитель приводит два довода, в которых обжалует исключительно положения аукционной документации, вместе с тем, Заявитель подал заявку на участие в Аукционе и согласился с условиями документации, при этом после рассмотрения заявок и подведения итогов фактически обжалует ее положения.

При этом Комиссией были проанализированы все документы, составленные в ходе проведения Аукциона, в том числе и протоколы. Согласно протоколу проведения Аукциона от 20.11.2023 Богатырев Всеволод Владимирович в ходе аукционного торга остановился на предложении в 38 600 рублей. Победителем было признано лицо, предложившее наиболее высокую цену – 209 000 рублей.

Таким образом, Комиссия считает, что указанные в жалобе Заявителя нарушения не стали препятствием для лиц при подаче заявки на участие в Аукционе. Участие <...>. в процедуре торгов на право заключения договора поставки никоим образом не воспрепятствовало участию других лиц в торгах, в том числе Заявителю.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать **обоснованной** в части жалобу <...> на действия Администрации Красноярского городского поселения Любинского муниципального района Омской области при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населённых пунктов с кадастровым номером 55:11:020402:102 – лот № 1

(извещение о проведении торгов № 22000052460000000026 размещено на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 01.12.2023 № ГЛ/7542/23.

3. Передать материалы дела № 055/10/18.1-1318/2023 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>