

РЕШЕНИЕ № 036/06/18.1-32/2022

по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия уполномоченного органа - администрацию городского поселения город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

14.01.2022

г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 11.01.2022

Решение в полном объеме изготовлено 14.01.2022

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:

Логошин А.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела контроля органов власти;

Субботин С.Г. - член Комиссии, специалист - эксперт,

в присутствии <...> , посредством очного участия.

в присутствии представителя администрации городского поселения город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области <...> , посредством видеоконференцсвязи;

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

у с т а н о в и л а:

15.12.2021 г. в Воронежское УФАС России поступила жалоба гражданина <...> (далее – Заявитель) на действия уполномоченного органа - администрацию городского поселения город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области (далее – Уполномоченный орган) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:02:5400030:354, из земель промышленности и иного специального назначения, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадью 8000 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:02:5400030 и земельного участка с кадастровым номером 36:02:5400030:353, из земель промышленности и иного специального назначения, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадью 2000 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:02:5400030 (извещения № 141221/18920285/01 и 161121/18920285/01) (далее – Аукцион).

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

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).

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.

Согласно поданной жалобе, Заявитель считает, что Уполномоченным органом допущены нарушения п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, в частности в извещении о проведении Аукциона не указаны сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – тех.присоединение), а также информация об определении предельных параметрах разращённого строительства, реконструкции (далее – предельные параметры строительства). Помимо этого, в извещении о проведении Аукциона отсутствует информация об ограничении в использовании земельных участков и о сроке аренды.

Уполномоченный орган в лице представителя, в письменном возражении, а также очно, при рассмотрении жалобы, выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя просит отказать.

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 заключение договора аренды 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 на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом.

12.11.2021 г. Уполномоченным органом вынесено постановление № 436 «О проведении аукциона».

16.11.2021 г. Уполномоченным органом опубликовано извещение о проведении Аукциона (лот № 2, земельный участок с кадастровым номером 36:02:5400030:353, из земель промышленности и иного специального назначения, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадью 2000 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область,

Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:02:5400030) (лот № 1, земельный участок с кадастровым номером 36:02:5400030:354, из земель промышленности и иного специального назначения, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадью 8000 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:02:5400030, выделен в извещении № 141221/18920285/01).

Заявителем была сформированы и поданы заявки на участие в Аукционе по обоим лотам.

Согласно протоколам рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 13.12.2021 г. Заявитель признан единственным участником Аукциона по обоим лотам.

В соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ в случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Учитывая изложенное, Уполномоченным органом принято решение о заключении договоров аренды с Заявителем.

Комиссия Воронежского УФАС России обращает внимание на тот факт, что жалоба Заявителя направлена в антимонопольный орган после рассмотрения поданных заявок.

Изучив извещение о проведении Аукциона, Комиссия Воронежского УФАС России установила следующее.

Согласно п.п. 4 п. 21 ст. 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).

Таким образом, сведения о возможности тех.присоединения и предельных параметрах строительства могут отсутствовать в извещении только в случае если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения.

Согласно Извещению, а также выпискам из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об объекте недвижимости относительно реализуемых земельных участков, искомые земельные участки отнесены к категории земель промышленности и иного специального назначения, с видом разрешенного использования: объекты дорожного сервиса.

Вид разрешённого использования: объекты дорожного сервиса, предусматривается кодом 4.9.1. Классификатора видов разрешённого использования, утверждённого приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор).

Код 4.9.1. «Объекты дорожного сервиса» так же включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4, а именно Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей. Указанные виды разрешённого использования предусматривают строительство зданий и сооружений.

Учитывая изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешённого использования «Объекты дорожного сервиса» необходимо указывать информацию о возможности тех.присоединения и параметрах строительства.

Между тем, при изучении извещения о проведении Аукциона, Комиссией Воронежского УФАС России было установлено, что вышеуказанные сведения в извещении отсутствуют.

Согласно письменным пояснениям Уполномоченного органа и устный пояснениям его представителя, озвученным при рассмотрении жалобы, информация о возможности тех.присоединения и параметрах строительства отсутствовала в извещении, в связи с тем, что согласно Плану землепользования и застройки городского поселения город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области, утверждённого приказом департамента архитектуры и строительства Воронежской области от 27.07.2021 г. № 45-03-04/843, предлагаемые в аренду земельные участки не отнесены ни к одной из зон, градостроительные регламенты для них не установлены, в связи с чем указание информации о возможности тех.присоединения и параметрах строительства в извещении не требуется.

Комиссия Воронежского УФАС России отмечает, что ЗК РФ относится к федеральному законодательству, имеющему высшую юридическую силу относительно законодательства субъектов Российской Федерации, в связи с чем действие императивных норм п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не может зависеть от ведомственных актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

Федерации.

Учитывая изложенное, Комиссия Воронежского УФАС России признаёт довод жалобы Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона информации о возможности тех.присоединения и параметрах строительства обоснованным.

Относительно довода об отсутствии информации об ограничении в использовании земельных участков Комиссия Воронежского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно п.п. 4 п. 21 ст. 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.

При изучении выписок из ЕГРН относительно искомым земельных участков Комиссия Воронежского УФАС России установила, что они не содержат информации о каких-либо ограничениях прав на земельный участок.

Довод о нахождении земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории, согласно Карте территориального зонирования, не может быть принят во внимание, поскольку по Карте территориального зонирования не представляется возможным сделать однозначный вывод о нахождении земельных участков в той или иной зоне, предусматривающей ограничения.

Довод Заявителя об отсутствии в извещении информации о сроке аренды земельного участка признаётся необоснованным, поскольку в содержании извещения на официальном сайте такая информация присутствует.

Изучив доводы жалобы и представленные доказательства, выслушав пояснения сторон Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о нарушении Уполномоченным органом п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, выразившееся в размещении извещения о проведении Аукциона, в котором отсутствует информация о возможности тех.присоединения и параметрах строительства.

Решая вопрос о выдаче предписания об устранении допущенных нарушений, Комиссия Воронежского УФАС России учитывает тот факт, что жалоба Заявитель подана уже после рассмотрения заявок, по результатам которого принято решение о направлении договоров аренды Заявителю. То есть, до момента рассмотрения заявок, Заявитель, подавший заявки, был согласен с условиями извещения о проведении Аукциона. Помимо этого, Комиссией Воронежского УФАС России было установлено, что Уполномоченным органом, в адрес Заявителя, направлена информация о возможности тех.присоединения по указанным земельным участкам, что подтверждается кассовым чеком АО «Почта России». Учитывая изложенное Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о том, что допущенные нарушения не нарушили прав Заявителя, в связи с чем основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу гражданина <...> на действия уполномоченного органа - администрацию городского поселения город Бобров Бобровского муниципального района Воронежской области при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 36:02:5400030:354, из земель промышленности и иного специального назначения, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадью 8000 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:02:5400030 и земельного участка с кадастровым номером 36:02:5400030:353, из земель промышленности и иного специального назначения, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадью 2000 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, Бобровский муниципальный район, городское поселение город Бобров, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:02:5400030 (извещения № 141221/18920285/01 и 161121/18920285/01) обоснованной.
2. Предписание по результатам рассмотрения жалобы не выдавать.
3. Направить настоящее решение ответственному должностному лицу Воронежского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленного нарушения.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru.

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

Председатель Комиссии

А.В. Логошин

Члены Комиссии

Р.В. Колмаков

С.Г. Субботин