

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

12 марта 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в составе: ... (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу № 011/10/18.1-195/2024 общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» (далее — ООО «Союзконтракт», заявитель) от 29.02.2024 № 29/02-2024-01 (вх. № 2069-ЭП/24 от 29.02.2024) в отношении Комитета по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора» (далее — МР «Печора»), касающуюся отсутствия в документации сведений о допустимых параметрах разрешенного строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, надлежащего проекта договора, оспаривания размера земельного участка (предмета аукциона) — по аукциону на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена с кадастровым номером 11:12:1701008:1502, площадью 1164,0 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район Печора, г.п. Печора, г. Печора, ул. Н. Островского, з/у 69Г, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, номер извещения в ГИС-торги 21000017660000000121 на сайте www.torgi.gov.ru/new в сети «Интернет» (далее — аукцион, торги, ГИС-Торги), в отсутствии на заседании лиц, участвующих в рассмотрении жалобы,

УСТАНОВИЛА:

Комитет по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» явился организатором торгов, извещение о проведении аукциона размещено в ГИС-Торги 29.01.2024, срок окончания подачи заявок — 02.03.2024. Жалоба ООО «Союзконтракт» поступила в Коми УФАС России 29.02.2024 — до окончания срока подачи заявок. Жалоба ООО «Союзконтракт» связана с обжалованием документации. Любое заинтересованное лицо вправе обжаловать положения документации в антимонопольный орган до окончания срока подачи заявок. Такая жалоба подлежит рассмотрению в порядке и сроки, установленные статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите

конкуренции).

В связи с этим, жалоба ООО «Союзконтракт» на положения документации, поступившая до окончания срока подачи заявок, рассматривается в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комитетом по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» письмом от 05.03.2024 № 04-18/1230/1 (вх. № 2440-ЭП/24 от 11.03.2024, вх. № 2431/24 от 11.03.2024) представлены письменные пояснения и материалы, сообщено о приостановлении торгов, также указано, что протоколы по процедуре торгов не составлялись, договор по результатам торгов не заключен.

Торги проводились в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее — Земельный кодекс). Предмет торгов — аренда земельного участка.

Такие торги проводятся в форме аукциона, порядок подготовки, организации проведения аукциона определен в статьях 39.11, 39.12 Земельного кодекса.

В жалобе указано на нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части отсутствия в извещении сведений о допустимых параметрах разрешенного строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствия надлежащего проекта договора с учетом требований части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", оспаривания размера земельного участка (предмета аукциона) — в жалобе указано на большой размер земельного участка, что ограничивает конкуренцию среди потенциальных участников аукциона, и целесообразность его разделения на несколько земельных участков и проведении нескольких аукционов. Также заявитель просит провести внеплановую проверку по аукциону, проверить срок проведения процедуры, выдать предписание об устранении нарушений.

Проведение внеплановой проверки при рассмотрении жалоб на обязательные в соответствии с законодательством Российской Федерации торги статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не предусмотрено, при этом из содержания части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции следует, что при рассмотрении жалобы в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов) комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания.

Также в жалобе указано на нарушение Закона о защите конкуренции. В указанной части жалоба подлежит рассмотрению в порядке и срок, предусмотренные частью 4 статьи 44 Закона о защите конкуренции. Заявителю сообщено об этом ранее в письме от 01.03.2024 о назначении

жалобы к рассмотрению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Рассматриваемый аукцион проводится в электронной форме. Заявки подавались в электронном виде на электронной торговой площадке Сбербанк-АСТ.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

Извещение о проведении аукциона размещено в ГИС-Торги 29.01.2024, дата проведения аукциона в соответствии с извещением — 07.03.2024. Срок размещения извещения о проведении аукциона не нарушен.

Требования к содержанию извещения указаны в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса - извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе: 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) (подпункт 4).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии с извещением о проведении аукциона вид разрешенного использования земельного участка — хранение автотранспорта. Также в сведениях из ЕГРН в отношении земельного участка — предмета аукциона указан такой же вид разрешенного использования земельного участка.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

В данном классификаторе такой вид разрешенного использования земельного участка имеет следующее описание вида разрешенного использования земельного участка:

Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.

Таким образом, вид использования земельного участка — предмета аукциона предполагает возможность строительства здания, сооружения.

В связи с этим, в извещении в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в извещении должны были содержаться сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. При этом, в извещении указано следующее: предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства указаны в градостроительном плане. Также указано, что с градостроительным планом земельного участка можно ознакомиться с 02 февраля 2024 года по 02 марта 2024 года с 08-45 до 13-00 и с 14-00 до 17-00 по местному времени, в рабочие дни (пн-пт), по адресу: Республика Коми, г. Печора, Печорский проспект, д. 46.

В письменных пояснениях Комитетом по управлению муниципальной

собственностью МР «Печора» к жалобе указано, что дополнительно имелась возможность направить запрос в адрес организатора посредством электронной торговой площадки о разъяснении документации.

Градостроительный план земельного участка с извещением в ГИС-Торги и на электронной торговой площадке не размещен. В связи с этим, соответствующие сведения были не доступны для неограниченного круга потенциальных участников аукциона.

Возможность потенциальных участников ознакомиться с градостроительным планом земельного участка не исключает обязанности организатора торгов размещать требуемую законом информацию.

Кроме того, из извещения о проведении аукциона следует, что запрос мог быть направлен не позднее 5 рабочих дней до даты окончания подачи заявок, для иногородних участников получение необходимой информации в таком случае является затруднительным.

Перечень сведений, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона определены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса, и данной нормой не допускается произвольное составление извещения о проведении аукциона (включение либо невключение тех или иных сведений в извещение при наличии таких сведений). Информация о проведении торгов должна быть доступна неограниченному кругу лиц без установления каких-либо дополнительных условий. Не указание необходимых и предусмотренных законом сведений в извещении о проведении аукциона нарушает принципы открытости, отсутствия необоснованного ограничения конкуренции при проведении торгов.

Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в нарушении подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в извещении отсутствуют. Жалоба в этой части является обоснованной. Выявленное нарушение является существенным.

Относительно отсутствия в извещении сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) установлено следующее.

В извещении указано:

«Технические условия: при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка получение технических условий (предварительных технических условий) на технологическое присоединение к электрическим сетям не требуется. Технические возможности на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, а также подключение объекта капитального строительства к системе

теплоснабжения, отсутствуют».

Комитетом по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» к жалобе представлены копии запрос в адрес МУП «Горводоканал» (письмо от 22.1.2024 № 04-18/239) о предоставлении технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения объекта капитального строительства на земельном участке, в адрес ООО «ТЭК-Печора» (письмо от 22.01.2024 № 04-18/238) о предоставлении технических условий на подключение к сетям теплоснабжения. Указанными лицами в ответ представлены письма от 26.01.2024 об отсутствии возможности подключения объекта к таким сетям.

Само по себе отсутствие возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является основанием для непроведения аукциона на право заключения договора аренды в отношении земельного участка (это следует из подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса).

В действиях Комитета по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» отсутствует нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части указания в извещении на отсутствие возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. В указанной части жалоба является необоснованной.

По вопросу проекта договора в составе документации установлено следующее.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Статьей 39.8 Земельного кодекса установлены особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

К извещению о проведении аукциона приложен проект договора аренды земельного участка, в котором указан предмет и срок договора, условия внесения арендной платы, права, обязанности, ответственность сторон, другие существенные условия.

При анализе условий проекта договора не установлено противоречие его условий положениям статьи 39.8 Земельного кодекса. Ссылка заявителя на положения Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" не состоятельна, в связи с тем, что проводился аукцион на право заключения договора аренды

земельного участка, а не его продажа в соответствии с указанным законом о приватизации государственного и муниципального имущества.

В указанной части жалоба явилась необоснованной.

По вопросу размера земельного участка — предмета аукциона установлено следующее.

Согласно пункту 4 статьи 39.11 Земельного кодекса проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке: б) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка.

Комитетом по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» к жалобе представлена копия заявления физического лица от 19.01.2024 о подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 11:12:1701008:1502, площадью 1164,0 кв.м., сроком на 10 лет, с видом разрешенного использования — хранение автотранспорта.

Таким образом, решение о проведении аукциона принималось на основании конкретного заявления, что не противоречит пункту 4 статьи 39.11 Земельного кодекса. В данном случае, выставление на аукцион земельного участка площадью 1164,0 кв.м. в целях использования для хранения автотранспорта не противоречит положениям Земельного кодекса.

Жалоба в указанной части явилась необоснованной.

Согласно части 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 настоящего Федерального закона.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В связи с выявленным нарушением, стадией аукциона необходимо выдать предписание об аннулировании торгов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Союзконтракт» в части отсутствия в извещении о проведении аукциона сведений о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства обоснованной.
2. Признать жалобу ООО «Союзконтракт» в остальной части необоснованной.
3. Признать Комитет по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части не указания в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.
4. Выдать Комитету по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» предписание об аннулировании аукциона.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

Решение и предписание может быть обжаловано в суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения, предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

ПРЕДПИСАНИЕ

г. Сыктывкар

12 марта 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (далее – Коми УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в составе: ... (далее – Комиссия), руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 12.03.2024 о нарушении Комитетом по управлению муниципальной собственностью муниципального района «Печора» (далее — МР «Печора») подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части не указания в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету по управлению муниципальной собственностью МР «Печора» **в течение пяти рабочих дней** со дня получения настоящего предписания аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена с кадастровым номером 11:12:1701008:1502, площадью 1164,0 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район Печора, г.п. Печора, г. Печора, ул. Н. Островского, з/у 69Г, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, номер извещения в ГИС-торги 21000017660000000121 на сайте

www.torgi.gov.ru/new в сети «Интернет».

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Коми УФАС России **не позднее трех рабочих дней** со дня его выполнения (с представлением копий документов, подтверждающих выполнение предписания).

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

...

...

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.