

# РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-100/2024

Резолютивная часть решения оглашена 31.01.2024г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 05.02.2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №75/23 от 24.04.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– "\_\_\_"

Члены комиссии:

– "\_\_\_" ;

– "\_\_\_" ;

в отсутствие на заседании комиссии заявителя "\_\_\_" надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании комиссии организатора торгов - **Администрации городского поселения Белоярский "\_\_\_" по доверенности от 26.01.2024 №52,**

рассмотрев жалобу "\_\_\_" (вх.№586-ЭП/24 от 23.01.2024),

**установила:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба Нестеренко И.А. вх.№586-ЭП/24 от 23.01.2024 (далее - Заявитель) **на действия Администрации городского поселения Белоярский при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение №220001711340000000031, лот №1 (далее – аукцион).**

Как следует из содержания жалобы Заявителя, извещение о

проведении аукциона и проект договора не содержит все виды основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

На основании вышеуказанного Заявитель просит признать торги недействительными и аннулировать аукцион.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу от 25.01.2024 №РВ/462/24 рассмотрение жалобы назначено на 31.01.2024.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№820-ЭП/24 от 29.01.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что оснований для признания торгов недействительными не имеется, жалоба является необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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 №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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Согласно [пункту 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) 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;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в

целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно распоряжению Администрации городского поселения Белоярский от 17.11.2023 №58-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» принято решение о проведении электронного аукциона, открытого по составу участников с открытой формой подачи предложений о размере арендной платы, на право заключения сроком на 30 месяцев договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:06:0020102:1808, площадью 919 кв.м, вид разрешенного использования - магазины, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Белоярский район, городское поселение Белоярский, город Белоярский, 7 микрорайон, земельный участок 6а.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте

Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

08.12.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение № **22000171340000000031** о проведении аукциона.

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

Дата и время начала приема заявок 08.12.2023 09:00 по местному времени (+2 МСК);

Дата и время окончания приема заявок 11.01.2024 17:00 по местному времени (+2 МСК).

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь: 919 кв.м, кадастровый номер: 86:06:0020102:1808;

Обременения правами третьих лиц: нет.

Информация от фактическом состоянии земельного участка: доступ к земельному участку возможен по существующей грунтовой дороге, расположенной на землях кадастрового квартала 86:06:0020102.

Осмотр земельного участка на местности производится заинтересованным лицом самостоятельно.

Земельный участок находится в жилой зоне: ЖЗ-1.

Разрешенное использование земельного участка: магазины.

Параметра разрешенного строительства объекта капитального строительства: минимальные размеры земельного участка (га/100 кв.м торговой площади);

- до 150 кв.м. торговой площади – 0,03;
- от 150 до 250 кв.м торговой площади – 0,08;
- свыше 250 до 650 кв.м торговой площади – 0,06;
- свыше 650 до 1500 кв.м торговой площади – 0,04;
- свыше 1500 до 3500 кв.м торговой площади – 0,02.

Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.

Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.

Предельное количество надземных этажей – 3.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Информация о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения):

- возможно подключение к сетям тепло-, водоснабжению, канализации; - возможно подключение к сетям газоснабжения;

Отсутствует техническая возможность подключения к связи.

Участок ограничений не имеет.

Начальная цена предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы): 147 000 (сто сорок семь тысяч) рублей за 1 год аренды.

Размер задатка: 20% от начального размера ежегодной арендной платы – 400 (двадцать девять тысяч четыреста) рублей.

Шаг аукциона: 3% от начального размера ежегодной арендной платы – 410 (четыре тысяч четыреста десять) рублей.

Срок аренды земельного участка: 2 года 6 месяцев.

Организатором торгов представлено письмо от АО «Газпром газораспределение Север» от 14.11.2023 №01-02/2480, направленное на запрос Администрации от 08.11.2023 №524, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 86:06:0020102:1808 с видом разрешенного использования «Магазины» подключение к инженерным сетям ТВСиК и МУП «БКС» возможно.

На основании протокола рассмотрения заявок Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что на участие в аукционе поступили: 22 заявки

В соответствии с указанным протоколом 21 заявителей, подавших заявки на участие в аукционе, признаны участниками аукциона.

Заявка "----" не допущена к участию в аукционе (причина отказа не поступление задатка на дату рассмотрения заявок согласно п.8 ст.39.12).

Согласно протоколу о результатах аукциона победителем признано ООО «Петроком ПМ» по ежегодному размеру арендной оплаты в сумме 155820 руб. 00 коп.

Согласно доводу заявителя о не содержании в извещении всех видов основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, сообщаем следующее.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1. Основные виды разрешенного использования;
2. Условно разрешенные виды использования;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

К основным видам разрешенного использования земельного участка относятся главные виды (способы) эксплуатации участка, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны правил землепользования и застройки, в границах которой расположен земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования - виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса установлено, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за

исключением органов власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и соглашений.

Выбор вспомогательного вида разрешенного использования без выбора основного вида разрешенного использования противоречит Градостроительному кодексу.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько видов разрешенного использования.

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности.

Из содержания частей 2 и 6 статьи 30, части 1 статьи 34 и части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса следует, что органом местного самоуправления градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно постановлению от 01.06.2022 №511 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории городского поселения Белоярский» земельный участок с кадастровым номером **86:06:0020102:1808 находится в территориальной зоне застройки малоэтажными, среднеэтажными жилыми домами (Ж 3-1).**

Согласно пункту 4 подпункта 4 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении должна содержаться информация о разрешенном виде использования земельного участка.

Организатор торгов считает, что в соответствии выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке установлен только один вид разрешенного использования-магазины. Указание в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка не соответствует градостроительному и земельному законодательству. При указании всех видов разрешенного использования земельного участка в аукционной документации будущему арендатору такого участка предоставляются широкие полномочия по использованию земельного участка в соответствии с любым видом разрешенного использования, что может противоречить градостроительным решениям, принятым органом местного самоуправления. Такой подход нарушает права собственника

земельного участка по установлению ограничений в пользовании арендованным имуществом, в частности, путем указания цели использования такого имущества. Вопросы выработки градостроительных решений, определяющих стратегию развития территории, относятся к компетенции органа местного самоуправления, который вправе ограничить для будущих правообладателей земельных участков объем правомочий, при этом арендатор не имеет прав как на одностороннее изменение видов разрешенного использования земельного участка, так и на изменение условий договора аренды в части своих правомочий и цели использования арендованного имущества.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в рамках реализации градостроительной политики может возникнуть ситуация, при которой согласно планировке территории земельный участок, находящийся в границах одной территориальной зоны, возможно будет использовать исключительно с одним основным видом разрешенного использования несмотря на то, что градостроительным регламентом предусмотрены и иные основные виды разрешенного использования.

Также Организатор торгов указал, что установление для земельного участка одновременно нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка сделает невозможным определение выкупной цены (либо ставки арендной платы) для такого участка.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что согласно представленной Организатором торгов Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости разрешенный вид земельного участка с кадастровым номером **86:06:0020102:1808** - магазины.

Проанализировав материалы, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России установила, что в извещении содержится информация о том, что вид разрешенного использования земельного участка - магазины.

Комиссия также проверила на достоверность данную информацию и установила, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, представленной Организатором торгов, разрешенный вид земельного участка с кадастровым номером **86:06:0020102:1808** - магазины.

Таким образом, довод Заявителя, указанный в обращении, является необоснованным.

*Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы установлено, что Заявителем была подана заявка на участие, а*

*также принято участие в аукционе, следовательно, Заявитель был осведомлен о всех существенных характеристиках земельного участка, приобретаемого на аукционе.*

Кроме того, Заявитель на стадии подачи заявки данные положения документации не обжаловал, при этом подал заявку на участие, согласно тексту которой, сообщил, что согласен и принимает все условия, требования, положения Информационного сообщения о проведении аукциона в электронной форме, проекта договора и Регламента Оператора электронной площадки, и они ему понятны; ознакомлен с порядком проведения аукциона в электронной форме, ознакомлен с Регламентом Оператора электронной площадки при регистрации (аккредитации) на электронной площадке.

*При этом указанные обстоятельства не являлись скрытыми, проявляющимися только при злоупотреблении организатором торгов своими правами при совершении тех или иных действий в рамках их проведения и не выявляемый при общей проверке документации о торгах на предмет ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации о закупках, а являлись явными и не могли не быть обнаружены подателем жалобы при изучении им документации.*

*У любого заинтересованного лица есть возможность в период подачи заявок направить запрос на разъяснения в отношении аукционной документации. Однако, каких-либо запросов в адрес Организатора торгов не поступало.*

*Жалобы в адрес Ханты-Мансийского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя ни от участников аукциона не поступало.*

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

**решила:**

**Признать жалобу "---" вх.№586-ЭП/24 от 23.01.2024 на действия Администрации городского поселения Белоярский при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение №220001711340000000031, лот №1 необоснованной.**

Председатель Комиссии "---

Члены Комиссии: "---

"---