

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

20.12.2023г.

г.о. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок Самарского УФАС России ..., заместителя начальника отдела контроля закупок ..., главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом муниципального района Шигонский Самарской области (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 63:37:1903007:304, 63:37:1903007:305, 63:37:1903007:306, 63:37:1903007:307 (извещения №21000004120000000020, <https://torgi.gov.ru/new>, Лоты№№ 1-4) (далее – Аукцион),

в присутствии представителя Организатора торгов – ... (руководитель), Заявитель на рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

11.12.2023г. в Самарское УФАС России поступила жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлены Заявитель, Организатор торгов, Оператор электронной площадки в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона, а именно: извещение содержит информацию о сроке аренды земельных участков (лоты №1-4) противоречащую земельному законодательству; извещение о проведении аукциона не содержит всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных

правилами землепользования и застройки; извещение не содержит информацию о размере вознаграждения Оператора электронной площадки.

Организатор торгов просит признать жалобу Заявителя необоснованной, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Организатором торгов, предоставлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 14.12.2023 г. № 9980-1/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

09.11.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 21000004120000000020 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 63:37:1903007:304, 63:37:1903007:305, 63:37:1903007:306, 63:37:1903007:307.

Аукцион проводится на основании - постановлений администрации муниципального района Шигонский Самарской области № 742, 743, 744, 741 от 09.11.2023 года о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Шигонский, сельское поселение Муранка, Муранский бор территория, земельный участок № 38, 39,41,40.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

1. Согласно пункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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 пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 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 ст. 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.

Согласно пункту 2 Приказ Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ №264/пр) срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью от 1500 до 5000 кв. м, составляет 29 месяцев, объекты площадью от 5 000 м² до 10 000 м² составляет 33 месяца, при строительстве комплекса зданий - 79 месяцев.

Согласно Правилами землепользования и застройки сельского поселения Муранка муниципального района Шигонский Самарской области определен максимальный процент застройки в границах земельного участка территориальной зоне Р4 – 30 процентов.

Максимальная площадь объекта капитального строительства возводимого в пределах земельного участка с видом разрешенного использования - туристическое обслуживание в территориальной зоне Р4 правилами землепользования и застройки сельского поселения Муранка муниципального района Шигонский Самарской области не предусмотрена.

Таким образом, на стадии подготовки и организации аукциона Организатор торгов не может знать, что именно будет строить на арендованном земельном участке победитель аукциона, в связи с чем установлен максимальный срок аренды, предусмотренный действующим законодательством - 10 лет, что полностью соответствует требованиям ЗК РФ.

Ввиду изложенного, довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

2. Как следует из доводов жалобы, извещение о проведении Аукциона не содержит всех видов разрешенного использования земельных участков.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Согласно извещению о проведении Аукционов, вид разрешенного использования земельных участков– туристическое обслуживание.

Установлено, что в соответствии с информацией, представленной в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков с кадастровыми номерами 63:37:1903007:304, 63:37:1903007:305, 63:37:1903007:306, 63:37:1903007:307 вид разрешенного использования указанных земельных участков – туристическое обслуживание, иные виды разрешенного использования в реестре отсутствуют.

Извещение содержит аналогичную информацию о видах разрешенного использования указанных земельных участков. Другие виды разрешенного использования для данных земельных участков не установлены.

Таким образом, описание вида разрешенного использования земельных участков в извещении о проведении Аукционов является достоверным и полным, в связи с чем довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

3. В соответствии с пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ 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.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что извещение содержит указанную информацию.

Кроме того, на сайте оператора ЭТП Сбербанк —АСТ содержится информация (<https://utp.sberbank-ast.ru/AP/Notice/3241/Tarify>), что участие в торгах при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, проводимых в торговой секции, для участников бесплатно. Перечисление обеспечения оплаты услуг Оператора не требуется.

Таким образом довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1

Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу необоснованной.