РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

№ 067/10/18.1-144/2024

18 марта 2024 года г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель
председателя

Комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие представителей заявителя, организатора торгов уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев жалобу ООО

«СОЮЗКОНТРАКТ»,

УСТАНОВИЛА:

27.02.2024 в Смоленское УФАС России поступила жалоба ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (далее – Заявитель) на положения аукционной документации организатора торгов – А при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: «Лот № 1; адрес земельного участка: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Угранское сельское поселение, село Угра, ул. Ленина; категория земель – из земель населенных пунктов; разрешенное использование: «магазины»; площадь участка – 73 кв.м., кадастровый номер – 67:21:0010120:251» (извещение № №22000166750000000047 размещено на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: https://torgi.gov.ru).

По мнению Заявителя, при формировании закупочной документации организатором торгов были допущены следующие нарушения:

1) не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, некорректно определены отступы от границ соседних земельных участков;

2) отсутствуют сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

3) проект договора не соответствует требованиям части 2 статьи 32 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации);

4) в извещении о проведении торгов неверно определен срок заключения договора с победителем;

5) неверно выбран способ процедуры.

В этой связи, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

Уведомлением от 28.02.2024 рассмотрение указанной жалобы было назначено на 07.03.2024.

07.03.2024 в ходе рассмотрения жалобы по существу Комиссией Смоленского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе Заявителя был

продлен до 18.03.2024.

Организатором торгов обжалуемой закупки является – А (далее – организатор торгов).

Организатор торгов представил письменные пояснения по сути жалобы.

На момент рассмотрения жалобы договор с победителем торгов не заключен.

Комиссия, рассмотрев доводы Заявителя, представленные документы и пояснения организатора торгов, установила следующее.

01.02.2024 на официальном сайте ГИС Торги для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) опубликовано извещение № 22000166750000000047 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: «Лот № 1; адрес земельного участка: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Угранское сельское поселение, село Угра, ул. Ленина; категория земель – из земель населенных пунктов; разрешенное использование: «магазины»; площадь участка – 73 кв.м., кадастровый номер – 67:21:0010120:251».

В соответствии с извещением рассматриваемой процедуры:

- дата и время начала подачи заявок: 05.02.2024 09:00 (МСК);

- дата и время окончания подачи заявок: 01.03.2024 16:00 (МСК);

- дата и время проведения торгов: 06.03.2024 10:00 (МСК);

- начальная цена - 4 428,55 руб. (НДС не облагается);

- итоговая цена - 5 491,35 руб;

- шаг аукциона -132 ,85 руб. (3,00 %);

- вид торгов - аренда и продажа земельных участков.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, 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.

Обжалуемый аукцион проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

1) В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, *сведения 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) и 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).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регулируются Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

Согласно части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка,

определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Согласно абзацу 4 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ 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 указанным классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины» допустимо размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Извещением в электронной форме и извещением в графической форме (далее – Извещение) определены следующие условия:

- вид разрешённого использования земельного участка «Магазины»;

- ограничение и обременение участка: «Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 67:21-6.283 от 12.01.2022. Содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах зоны ограничений ПРТО предусмотрено пунктом 3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.138303 и пунктом 3.17 СанПиН2.1.8/2.2.4.1190-03, вид/наименование: Охранная зона башни телевизионного ретранслятора, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта»; максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): «50% максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- параметры разрешенного строительства объекта: 50% максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (от красной линии) – 5 м, от границы участка – 3 м.

Из указанного следует, что организатором торгов в Извещении были указаны минимальные отступы от границ земельного участка, что соответствует подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Поскольку оценка установления размеров таких отступов не входит в полномочия Комиссии, довод Заявителя в данной части признан необоснованным.

Вместе с тем, в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в Извещении сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства представлены не в полном объеме, а именно отсутствует информация о предельном количестве этажей/предельной высоте зданий, строений, сооружений.

В этой части довод Заявителя признан обоснованным.

2) Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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) и *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).

Извещением предусмотрены технические условия: ближайшим открытым центром питания, к которому возможно осуществление технологического присоединения энергопринимающих устройств объектов капитального строительства, планируемых к размещению на указанном земельном участке, является ПС «Угра» 110/10 кВ (резерв мощности для технологического присоединения составляет 3 МВт), ориентировочное расстояние по прямой от центра питания до границы земельного участка около 0,8 км.

Как следует, из письменных пояснений организатора торгов возможность технологического присоединения к иным сетям арендатором не предусмотрена.

Таким образом, отсутствие в Извещении сведений о технологическом присоединении к сетям инженерно-технического обеспечения свидетельствует об отсутствии возможности подключения к ним.

Следовательно, в данной части довод заявителя не нашел своего подтверждения.

3) Как было указано выше, порядок проведения рассматриваемого аукциона регламентирован ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Требования, предъявляемые к проекту договора в ЗК РФ не установлены.

К извещению приложен проект договора аренды земельного участка.

Ссылка Заявителя на несоответствие положений рассматриваемого проекта договора требованиям Закона о приватизации являются несостоятельными, поскольку в силу подпункта 1 пункта 1 статьи 3 данного Закона, его действие не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

В связи с чем, рассматриваемый довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

4) Требование к Извещению содержатся в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с данной нормой обязанность указывать в Извещении порядок заключения договора отсутствует.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка *в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона.* При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. *Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.*

Установлено, что организатором торгов в Извещении (документации) указана следующая информация: «Организатор аукциона направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора аренды

земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом годовая арендная плата за земельный участок по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона».

Данный порядок не противоречит требованиям ЗК РФ.

Отсутствие в Извещении условия о том, что «Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте» не свидетельствует о возможности права заключения договора до наступления срока, регламентированного ЗК РФ.

Таким образом, в данной части довод Заявителя также не нашел своего подтверждения.

5) Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ 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.

Согласно Извещению:

1) форма торгов - аукцион;

2) проведение аукциона не в электронной форме осуществляется с учетом части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 № 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №385-ФЗ).

Согласно части 3 статьи 3 ФЗ №385-ФЗ органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо

отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований.

Статьей 39.18 ЗК РФ определяются особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам *для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности* в рамках такого предоставления **проводится аукцион**.

В рассматриваемом случаи торги проводились в отношении земельного участка с видом разрешенного использования «магазины», что не подпадает под исключения, предусмотренные статьей 39.18 ЗК РФ.

Изложенное свидетельствует, что организатором торгов неверно выбрана форма их проведения (должны быть торги в форме электронного аукциона), что свидетельствует о нарушении пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ.

Следовательно, в данной части довод Заявителя признан обоснованным.

В тоже время, несмотря на допущенные нарушения, оснований для выдачи предписания не имеется, поскольку извещение № 22000166750000000047 было опубликовано на официальном сайте «https://torgi.gov.ru» и было доступно для ознакомления неопределенному кругу лиц.

Заявителем не представлено доказательств того, как допущенные нарушения нарушают его права.

Комиссией также установлено, что на участие в аукционе было подано 2 заявки; жалобы от иных лиц, права которых были нарушены при проведении аукциона, в адрес Управления не поступали.

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

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» на положения аукционной документации организатора торгов – А при проведении аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка: «Лот № 1; адрес земельного участка: Российская Федерация, Смоленская область, Угранский район, Угранское сельское поселение, село Угра, ул. Ленина; категория земель – из земель населенных пунктов; разрешенное использование: «магазины»; площадь участка – 73 кв.м., кадастровый номер – 67:21:0010120:251» (извещение № №2200016675000000047 размещено на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: https://torgi.gov.ru), обоснованной в части.

2) Признать в действиях организатора торгов – А нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ.

3) Предписание об устранении допущенных нарушениях не выдавать.

4) Передать уполномоченному должностному лицу материалы для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.