

РЕШЕНИЕ

по делу №070/10/18.1-161/2024

14.03.2024 г. Томск

Комиссия Управлению Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (Далее – Комиссия Томского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя:

Саубановой - начальника отдела контроля органов власти и
И.М. торгов;

рассмотрев жалобу ООО «СОЮЗНЫЙ КОНТРАКТНЫЙ ОПЕРАТОР» (вх. №1460/24 от 26.02.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов – Администрация Чаинского района Томской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:15:0101004:2338, площадью 220 м², расположен Томская обл., Чаинский м.р-н, с.п. Подгорнское, с Подгорное, ул 60 лет ВЛКСМ 41, кв. 3 (извещение №22000198720000000008, лот №2),

без участия представителя Организатора торгов, направившего ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, без участия представителя Заявителя, уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

26.02.2024 в Томское УФАС России поступила жалоба на действия (бездействие) Организатора торгов - Администрация Чаинского района Томской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:15:0101004:2338, площадью 220 м², расположен Томская обл., Чаинский м.р-н, с.п. Подгорнское, с Подгорное, ул 60 лет ВЛКСМ 41, кв. 3 (извещение №22000198720000000008, лот №2).

По мнению Заявителя его права и законные интересы нарушены действиями Организатора торгов, а именно:

1. Организатор торгов не указал в извещении сведения о максимальных и минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.
2. Не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
3. Отсутствуют основные условия в проекте договора согласно ч.2 ст.32 Закона о приватизации.
4. Организатор торгов неправоммерно проводит аукцион не в электронной форме.
5. Установлено необоснованное требование при подачи заявки о предоставлении приложения описи к заявке в двух экземплярах.
6. В извещении и в системном файле извещения содержится противоречивая информация.

Организатор торгов с жалобой согласен, просит удовлетворить данные доводы, кроме 3 довода.

Изучив представленные документы Организатором торгов, Комиссия Томского УФАС России установила следующее:

Извещение о проведении торгов №22000198720000000008 опубликовано на сайте

<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/22000198720000000008>
24.01.2024.

Предмет торгов – земельный участок с кадастровым номером 70:15:0101004:2338, площадью 220 м², расположенный по адресу: Томская обл., Чаинский м.р-н, с.п. Подгорнское, с Подгорное, ул 60 лет ВЛКСМ 41, кв. 3.

На дату рассмотрения материалов торги признаны несостоявшимися, в

связи с тем, что не поступило ни одной заявки.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), 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, закупочной 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.

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.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ с учетом особенностей.

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.

Относительно первого довода о том, что Организатор торгов не указал в извещении о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства следует:

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - ГК 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.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 вышеуказанной статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,

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

В извещении о проведении аукциона не содержится обязательная информация, предусмотренная ЗК РФ, а именно сведения о максимальных и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что противоречит требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК.

Данный довод обоснован.

Относительно второго довода о том, что не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлено следующее.

Согласно пп. 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).

В соответствии с частью 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, а также сети связи.

Однако, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:15:0101004:2338 данной информации не содержит.

На основании вышеизложенного, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу, что в связи с отсутствием в отношении земельного участка с кадастровым номером 70:15:0101004:2338 информации о

возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения данный участок не мог быть предметом рассматриваемого аукциона, что свидетельствует о нарушении организатором торгов подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод жалобы признан обоснованным.

Относительно третьего довода жалобы установлено следующее.

Заявитель в своей жалобе ссылается на то, что в соответствии с требованиями части 2 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» Обязательными условиями договора купли-продажи государственного или муниципального имущества являются:

- сведения о сторонах договора; наименование государственного или муниципального имущества;
- место его нахождения; состав и цена государственного или муниципального имущества;
- количество акций акционерного общества, их категория или размер доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью;
- в соответствии с настоящим Федеральным законом порядок и срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя;
- форма и сроки платежа за приобретенное имущество; условия, в соответствии с которыми указанное имущество было приобретено покупателем;
- порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество;
- сведения о наличии в отношении продаваемых здания, строения, сооружения или земельного участка обременения (в том числе публичного сервитута), сохраняемого при переходе прав на указанные объекты;
- иные условия, обязательные для выполнения сторонами такого договора в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также иные условия, установленные сторонами такого договора по взаимному соглашению.

Срок передачи государственного или муниципального имущества в собственность покупателя, порядок осуществления покупателем полномочий в отношении указанного имущества до перехода к нему права собственности на указанное имущество, а также иные положения, которые в силу закона должны быть включены в договор купли-продажи муниципального имущества, в опубликованном Продавцом проекте договора отсутствуют.

Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода в связи с тем, что аукцион проводится на право заключения договора аренды земельного участка, земельный участок передается во временное владение и пользование сроком на 10 лет согласно постановлению Администрации Чаинского района Томской области №479 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Нормы Закона о приватизации, на которые ссылается Заявитель в своей жалобе, не регулируют порядок организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Относительно четвертого довода о том, что Организатор торгов неправомерно проводит аукцион не в электронной форме, установлено следующее.

Согласно части 9 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ.

По общему правилу Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме (часть 1 статьи 39.13 ЗК РФ).

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьи 39.13 ЗК РФ.

По общему правилу в соответствии с частью 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации 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 №22000198720000000008, размещенному на сайте torgi.gov.ru, 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 - Закон о внесении изменений в ЗК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 3 Закона о внесении изменений в ЗК РФ 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.

Согласно извещения данный земельный участок содержит вид разрешённого использования земельного участка - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, нормы закона, исключаяющие проведение электронных процедур, неприменимы, поскольку данный вид использования не попадает в ограниченный перечень статьи 39.18 ЗК РФ: 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.

Следовательно, Комиссия Томского УФАС Росси приходит к выводу, что по вышеназванному виду разрешенного использования земельного участка должен проводиться исключительно электронный аукцион.

Таким образом, в действиях Организатора торгов содержится нарушение части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод жалобы обоснован.

Относительно пятого довода о том, что Организатор торгов установил не обоснованное требование при подачи заявки предоставлять приложение описи к заявке в двух экземплярах установлено следующее.

Согласно пункта б извещение для участия в аукционе заявители представляют в установленный в Извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по форме согласно приложению № 1 к настоящему извещению с указанием банковских реквизитов счёта для возврата задатка и опись представленных документов в 2 экземплярах;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счёта для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в частях 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в

едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 названной статьи (пунктом 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, действия Организатора торгов по установлению в извещении о проведении аукциона требования по представлению документов, не предусмотренных Земельным кодексом РФ, нарушают требования частей 1 и 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

С учетом изложенного, довод жалобы признается обоснованным.

Относительно шестого довода о том, что в извещение и в системном файле извещения содержится противоречивая информация установлено следующее.

По лоту №2 в извещение указано и в постановления Администрации Чаинского района Томской области №479:

- Местонахождение имущества - обл Томская, м.р-н Чаинский, с.п. Подгорнское, с Подгорное, ул 60 лет ВЛКСМ 41, кв. 3;

- Кадастровый номер земельного участка 70:15:0101004:2338;

- Площадь земельного участка 220 м²;

- Вид разрешённого использования земельного участка -Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Между тем, в системном файле извещения п. 4.2 по лоту№2 содержится:

- Адрес (местоположение): Томская область, Чаинский район, с. Подгорное, ул. Рабочая, земельный участок 11А.

- общая площадь: 609 кв.м.;

- кадастровый номер: 70:15:0101004:148;

- категория земель: земли населённых пунктов;

- вид разрешённого использования: для ведения личного подсобного

хозяйства.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 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 Организатором торгов нарушен порядок формирования извещения, в части разночтения информации, опубликованной на Официальном сайте РФ.

При таких обстоятельствах довод Заявителя о нарушении порядка организации аукциона нашел своего подтверждения, в действиях Организатора торгов выявлено нарушение п.4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы обоснованной в части: не указания в извещении сведений о максимальных и минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; не указания информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; неправомерного проведения аукциона не в электронной форме; установления необоснованных требований при подаче заявки предоставлять приложение описи к заявке в двух экземплярах; содержание противоречивой информации в извещении и в системном файле извещения, что нарушает п.4 ч.21 ст.39.11, п.4 ч. Ст.39.11, ч.1 ст.39.13, ч.1,3 ст.39.12 Земельного Кодекса РФ.

В связи с тем, что торги признаны несостоявшимися у Комиссии Томского УФАС России отсутствуют основания для выдачи

Организатору торгов предписание для устранения выявленных нарушений.

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь статьей 18.1 Закона №135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «СОЮЗНЫЙ КОНТРАКТНЫЙ ОПЕРАТОР» (вх. №1460/24 от 26.02.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов – Администрация Чаинского района Томской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка кадастровым номером 70:15:0101004:2338, площадью 220 м², расположен Томская обл., Чаинский м.р-н, с.п. Подгорнское, с Подгорное, ул 60 лет ВЛКСМ 41, кв. 3 (извещение №22000198720000000008, лот №2) обоснованной в части: не указания в извещении сведений о максимальных и минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; не указания информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; неправомерного проведения аукциона не в электронной форме; установления необоснованных требований при подаче заявки предоставлять приложение описи к заявке в двух экземплярах; содержание противоречивой информации в извещении и в системном файле извещения.
2. В действиях Организатором торгов выявлены нарушения п.4 ч.21 ст.39.11, п.4 ч. Ст.39.11, ч.1 ст.39.13, ч.1,3 ст.39.12 Земельного Кодекса РФ.
3. Предписание не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев в установленном законом порядке.

2024-1991