Порфирьевой К.И.

ул. Ленина, д. 41,

с. Бархатово, Березовский район,
Красноярский край, 662524,

kif-24@yandex.ru

Администрация Ирбейского района
Красноярского края
пер. Красноармейский д. 2,

с. Ирбейское, Ирбейский район,
Красноярский край, 663650,

official@adm-irbeyskoe.ru

РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-452/2024

1 марта 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Мерзляков В.Л., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Жукова Т.Э., заместитель начальника отдела, Горбачева П.И., главный государственный инспектор (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу Порфирьевой Ксении Игоревны на действия организатора торгов – Администрации Ирбейского района Красноярского края при проведении

электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:16:4201005:2753, общей площадью 336 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Красноярский край, Ирбейский район, с. Ирбейское, ул. Речная, 20Б (извещение № 22000024350000000058, лот №2) (далее – торги),

при участии Порфирьевой К.И. (паспорт), в отсутствие организатора торгов, должным образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 21.02.2024 поступила жалоба Порфирьевой К.И. на действия организатора торгов, выразившиеся в составлении аукционной документации с нарушением законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Жалоба рассмотрена 01.03.2024 в 15:30, в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы:

- извещение о проведении аукциона не содержит сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- извещение о проведении аукциона не содержит сведений о предельных параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

- к извещению о проведении аукциона не приложен проект договора аренды земельного участка;

- в извещении о проведении аукциона указаны не все виды разрешенного использования земельного участка;

- протокол рассмотрения заявок, протокол подведения итогов торгов не размещен организатором торгов на сайте «ГИС торги»;

- организатором торгов была нарушена процедура проведения торгов (отсутствовали таблички с номерами участников, «шаг аукциона» не соответствовал «шагу аукциона», указанному в извещении о проведении торгов);

- после подачи заявителем заявки на участие в торгах другому участнику торгов стали известны персональные данные заявителя, что, в свою очередь, привело к давлению со стороны другого участника отказаться заявителю от

участия в торгах.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, в которых указал об отсутствии в действиях организатора торгов нарушений статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Заявитель, по мнению организатора торгов, подавая заявку на участие в торгах, владела всей необходимой информацией о характеристиках земельного участка, являющегося предметом торгов.

О том, что участник аукциона под № 2 оказывал давление на заявителя, организатору торгов стало известно только из доводов жалобы.

Также из возражений организатора торгов следует, что согласно извещению о проведении аукциона дата рассмотрения заявок на участие в аукционе определена на 09.02.2024. Заседание аукционной комиссии состоялась в указанную дату, с участием всех членов комиссии, что подтверждается протоколом. Заявитель допущена к участию в аукционе и признана его участником, о чем была уведомлена в телефонном режиме и посредством почтового отправления с вложением протокола. В день проведения аукциона (15.02.2024) все его участники прошли регистрацию. Начальная максимальная цена лота - 650,95 рублей, «шаг аукциона» - 19,52 рублей. Когда сумма за аренду земельного участка превысила 50 000 рублей, заявители вышли с предложением к аукционной комиссии об увеличении шага аукциона до 1000 рублей, после ценового предложения более 100 000 рублей поступило предложение об увеличении «шага аукциона» до 5000 рублей. Последнее предложение о цене договора поступило от заявителя, в размере 150017,96 рублей, в результате чего Порфирьева К.И. была признана победителем, что отражено в протоколе № 2, с которым последняя ознакомлена лично, под роспись. Заявителю было предложено подписать договор аренды на земельный участок, но заявитель выступила с предложением выкупить его (земельный участок) по кадастровой стоимости, что не предусмотрено процедурой аукциона.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», выслушав заявителя, установила следующее.

Обжалуемые торги проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

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

Согласно извещению о проведении торгов вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов, - для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно классификатору видов использования земельных участков,

утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, описанием вида разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) является: размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов, предполагает строительство на нем капитальных зданий и сооружений, что, в свою очередь, свидетельствует об обязанности организатора торгов указать в извещении о проведении аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона и в прилагаемых к нему документах отсутствуют какие-либо сведения о возможности (невозможности) подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о нарушении организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Вместе с тем, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о том, что в случае, если у организатора торгов отсутствует (не получена), при подготовке организации торгов, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, то такой земельный участок не может быть предметом торгов. Проведение, в таком случае, торгов на право заключения договора аренды земельного участка, в отношении которого отсутствуют вышеуказанные сведения, свидетельствует о несоблюдении организатором торгов требований подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

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).

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее

- ГрК РФ), под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

При этом согласно подпункту 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 пажей 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 соответствии с пунктом 1.1 статьи 38 ГрК РФ 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 настоящей 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.

Согласно пункту 1.2 статьи 38 ГрК РФ также предусмотрено, что наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В извещении о проведении аукциона сведения о параметрах разрешенного строительства не указаны, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением

случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о том, что в случае, если в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, то такой земельный участок не может быть предметом торгов. Проведение, в таком случае, торгов на право заключения договора аренды земельного участка, в отношении которого не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, свидетельствует о несоблюдении организатором торгов требований подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 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.

Комиссией установлено, что проект договора аренды земельного участка в составе аукционной документации на сайте «ГИС торги» не размещен.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях организатора торгов нарушения пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

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

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе, путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из

предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

При этом, в силу части 1 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в случае их несоответствия сведениям, содержащимся в правилах землепользования и застройки.

В извещении о проведении аукциона указано: категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. Иные виды разрешенного использования земельного участка в извещении о проведении аукциона отсутствуют.

В соответствии с извещением о проведении аукциона дата и время начала приема заявок на участие в аукционе – 15.01.2024 08:00, дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе – 08.02.2024 16:00.

Пунктом 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

Согласно пункту 9 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Организатором торгов в материалы жалобы представлен подписанный всеми членами аукционной комиссии протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 09.02.2024, содержащий сведения, предусмотренные пунктом 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

Доказательства того, что рассмотрение заявок, поданных на участие в торгах, в указанную в протоколе дату не состоялось, в материалах жалобы отсутствуют. Факт отсутствия на сайте «ГИС торги» указанного протокола, на который ссылается заявитель, и установлен Комиссией, не свидетельствует о не совершении аукционной комиссией действий по рассмотрению заявок, в сроки, определенные в пункте 4.1 статьи 39.12 ЗК РФ, а указывает на несоблюдение

организатором торгов требования пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ, в части обязанности по размещению на сайте «ГИС торги» такого протокола.

Таким образом, не разместив на сайте «ГИС торги» протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 09.02.2024, организатор торгов нарушил пункт 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

Пунктом 14.1 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что в ходе проведения аукциона участники аукциона подают предложения о цене предмета аукциона в соответствии со следующими требованиями:

1) предложение о цене предмета аукциона увеличивает текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона на величину «шага аукциона»;

2) участник аукциона не вправе подать предложение о цене предмета аукциона в случае, если текущее максимальное предложение о цене предмета аукциона подано таким участником аукциона.

Согласно извещению о проведении аукциона «шаг аукциона» по лоту № 2 составляет 19,52 рублей.

Также в извещении о проведении аукциона указано, что при проведении аукциона осуществляется последовательное повышение начальной цены на «шаг аукциона».

Предложения о цене подаются участниками аукциона поднятием их карточек после оглашения начальной цены или цены предложения, сложившейся на соответствующем «шаге аукциона».

Из доводов жалобы следует, и организатором торгов подтверждается, что размер «шага аукциона», установленный в извещении о проведении торгов, неоднократно изменен организатором торгов в процессе торгов, что свидетельствует о нарушении организатором торгов при проведении торгов требований пункта 14.1 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Организатором торгов в материалы жалобы представлен протокол № 2 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 15.02.2024, содержащий результаты аукциона, согласно отметке на котором, копия указанного протокола получена заявителем и участником торгов под № 2, что соответствует требованиям пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

Вместе с тем Комиссией установлено, что протокол № 2 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 15.02.2024 на сайте «ГИС торги» организатором торгов не

опубликован, что противоречит требованию пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

Довод заявителя о разглашении организатором торгов участнику торгов под № 2 персональных данных заявителя документально не подтвержден, организатором не признан, в связи с чем не может быть признан состоятельным.

На основании изложенного выше, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Порфирьевой Ксении Игоревны на действия организатора торгов – Администрации Ирбейского района Красноярского края при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участока с кадастровым номером 24:16:4201005:2753, общей площадью 336 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Красноярский край, Ирбейский район, с. Ирбейское, ул. Речная, 20Б (извещение № 22000024350000000058, лот №2) обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования пунктов 8, 21, 22 статьи 39.11, пунктов 9, 14.1, 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

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

Председатель Комиссии В.Л. Мерзляков

Члены Комиссии Т.Э. Жукова

П.И. Горбачева

Исп.Горбачева П.И.

тел.8(391) 211-26-00

2024-3572