ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

Управление по Кировской области

610020 г. Киров, ул.К.Либкнехта, 55.

21.02.2024 **№ 043/10/18.1-124/2024**

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии:

<...>– руководителя управления,

членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти Кировского УФАС России;

в отсутствие сторон, извещённых надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы

рассмотрев жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» (далее - Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации Демьяновского городского поселения Подосиновского района Кировской области (далее - Организатор торгов, Администрация) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:27:010107:565 расположенного по адресу: Российская Федерация, Кировская область, Подосиновский район, пгт Демьяново, ул. Советская (извещение № 22000140330000000014 на сайте torgi.gov.ru) (далее - Аукцион),

У С Т А Н О В И Л А:

В Кировское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 1014-ЭП/24 от 12.02.2024) на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Заявитель считает, что Организатором торгов допущены следующие нарушения:

1) непосредственно в извещении о проведении Аукциона не указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, что нарушает пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ;

2) Администрация в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении Аукциона не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Рассмотрение жалобы № 043/10/18.1-124/2024 назначено на 21 февраля 2024 года в 10 часов 00 минут. Кировским УФАС России в адрес Заявителя, а также Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы.

У Организатора торгов истребованы письменные пояснения по доводам жалобы с приложением подтверждающих документов.

В своих письменных пояснениях Организатор торгов сообщил следующее. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Демьяновское городское поселение Подосиновского района Кировской области, утвержденными Постановлением администрации Демьяновского городского поселения Подосиновского района Кировской области от 14.10.2021 № 88 (далее – Правила землепользования и застройки), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, который является предметом Аукциона, не подлежат установлению. Подключение сетей инженерно-технического обеспечения к объекту капитального строительства, который будет находится на земельном участке, который является предметом Аукциона, является излишним, т.к. разрешенное использование данного земельного участка – хранение автотранспорта.

Изучив имеющиеся в деле материалы, Комиссия Кировского УФАС России пришла к следующим выводам.

Организатором торгов 18.01.2024 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (ww.torgi.gov.ru) (далее - официальный сайт) в сети Интернет размещено извещение № 22000140330000000014 о проведении Аукциона.

Аукцион проводится на основании Распоряжении администрации Демьяновского городского поселения Подосиновского района Кировской области от 16.01.2024 № 01 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». Данным постановлением была утверждена аукционная документация.

Согласно аукционной документации заявки на участие принимаются с 13:00 18.01.2024 до 17:00 17.02.2024.

Дата определения участников аукциона – 13.02.2024 13:00.

Дата, время проведения аукциона – 19.02.2024 13:00.

Аналогичная информация содержится в извещении о проведении Аукциона (далее - Извещение).

Порядок организации и проведения Аукциона в электронной форме установлен статьями 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

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).

Организатор торгов в п. 13 Извещения указал, что максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определены Правила землепользования и застройки, а также то, что возможность подключения (технологического

присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения имеется.

Вместе с тем исходя из положений вышеуказанной нормы ЗК РФ, информация о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий является требованием о представлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, вышеуказанная информация должна быть непосредственно указана в извещении о проведении Аукциона.

Данный вывод коррелируется с судебной практикой (Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2021 № 12АП-1163/2021 по делу № А57-12753/2020, Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2023 № 01АП-8242/2022 по делу № А79-6982/2022).

Комиссия отклоняет довод Организатора торгов о том, что Правилами землепользования и застройки предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, который является предметом Аукциона, не подлежат установлению в силу следующего.

В силу п. 8 Извещения земельный участок, который является предметом Аукциона, имеет вид разрешенного использования – хранение автотранспорта.

Согласно приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на земельном участке, который имеет вид разрешенного использования – хранение автотранспорта, предусмотрена возможность размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка, который является предметом Аукциона, предполагает возможность строительства на нем объекта капитального строительства (гаража).

Также является несостоятельным довод Организатора торгов о том, что подключение сетей инженерно-технического обеспечения к объекту капитального строительства, который будет находится на земельном участке, который является предметом Аукциона, является излишним, т.к. разрешенное использование данного земельного участка – хранение

автотранспорта

В силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

Как было указано выше земельный участок, который является предметом Аукциона, предполагает возможность строительства на нем сооружения (гаража), в силу чего информация о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения должна быть обязательно указана в Извещении.

Кроме того, постановление администрации Демьяновского городского поселения Подосиновского района Кировской области от 14.10.2021 № 88, в котором как указывает Организатор торгов указаны максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, отсутствует на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (https://demyanovskoe-r43.gosweb.gosuslugi.ru/ofitsialno/dokumenty/). В связи с чем у потенциальных участников Аукциона отсутствует возможность предварительно ознакомится с ранее указанной информацией.

В силу пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает обязательное для исполнения предписание организатору торгов о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов.

На основании изложенного и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А:

1. Признать обоснованной жалобу ООО «СОЮЗКОНТРАКТ» на действия Организатора торгов – администрации Демьяновского городского поселения Подосиновского района Кировской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с

кадастровым номером 43:27:010107:565 расположенного по адресу: Российская Федерация, Кировская область, Подосиновский район, пгт Демьяново, ул. Советская (извещение № 22000140330000000014 на сайте torgi.gov.ru).

2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии <...>

Члены комиссии: <...>

<...>