

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

25.10.2023г.

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: ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации муниципального района Красноярский Самарской области (далее – Организатор торгов) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 63:26:1905004:572 Лот №1 (извещение № 22000025590000000130, <https://torgi.gov.ru/new>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителя Организатора торгов – ... (Доверенность), 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:

17.10.2023г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ... на действия Администрации муниципального района Красноярский Самарской области при проведении Аукциона.

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

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов установлен противоречащий земельному законодательству срок аренды, извещение не содержит информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; в извещение не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки; Проект договора не соответствует законодательству и не содержит вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков;

Проект договора аренды не содержит ограничений, установленных в отношении земельного участка; Извещение содержит запрет противоречащий действующему законодательству.

Организатор торгов просит признать жалобу ... необоснованной, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные уведомлениям Самарского УФАС России от 20.10.2023г. №8323/7.

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

08.09.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000025590000000130 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме с кадастровым номером: 63:26:1905004:572.

Аукцион проводится на основании Распоряжения Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации муниципального района Красноярский Самарской области от 25.08.2023г. №1462-з «О проведении открытого аукциона по продаже в собственность земельных участков в электронной форме».

Начальная цена: 27 131,40 руб.

Дата и время начала приема заявок: 14.09.2023г. с 10:00.

Дата и время окончания приема заявок: 13.10.2023г. до 12:00.

Дата и время проведения аукциона: 16.10.2023г. в 10:00.

Количество поданных заявок: 19 заявок (заявка ... - 6977), Протокол определения участников аукциона №б/н/2023 от 13.10.2023г.

Итоги Аукциона: победителем признана заявка ... (заявка 7384) с ценовым предложением - 54 805,70 руб., Протокол о результатах аукциона от 17.10.2023г.

Комиссия Самарского УФАС России считает необходимым отметить, что Заявитель обжалует исключительно положения Аукционной Документации, вместе с тем, Заявитель подал заявку на участие в Аукционе и согласился с условиями Аукционной Документации, при этом после рассмотрения заявок и подведения итогов фактически обжалует положения Аукционной Документации, что свидетельствует о злоупотреблении своим правом на обжалование процедуры.

Принимая участие в закупочной процедуре, хозяйствующий субъект в силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с ее условиями и должен сделать соответствующее таким условиям предложение.

Вместе с тем, Комиссия Самарского УФАС России, рассмотрев доводы жалобы приходит к следующим выводам.

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).

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона 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 пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 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 статьей 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. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Согласно приложению к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020г. №264/ пр (далее – Приказ) срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно –строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства) площадью до 1500 м² составляет 15 месяцев.

Согласно извещению, срок аренды земельного участка составляет 5 лет, что превышает срок, установленный Приказом, что не противоречит положениям ЗК РФ.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень информации, которую должно содержать извещение о проведении аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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).

Согласно доводам жалобы, извещение №22000025590000000130 не содержит информации о всех видах разрешенного использования земельного участка, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, категория земель указанного земельного участка: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: деловое управление, иные виды разрешенного использования в реестре отсутствуют.

Извещение содержит аналогичную информация о виде разрешенного использования земельного участка.

Согласно представленным в материалы жалобы письменным пояснениям Организатора торгов, другие виды разрешенного использования для данного участка не установлены, в связи с чем информация о них не содержится в Извещении.

Вопреки доводам Заявителя Извещение содержит информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно:

Максимально, минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости): согласно Правилам землепользования и застройки сельского Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области, территориальная зона – Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами. Минимальный отступ от границ земельного участка до отдельно стоящих зданий – 3 м, минимальный отступ от границ земельных участков до строений и сооружений – 1 м, максимальная высота зданий 15 м.

Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения): возможность подключения к электроснабжению имеется; водоснабжение – индивидуальные скважины; газоснабжение – технологическая возможность подключения к сетям имеется.

Согласно пояснениям Организатора торгов, параметр «максимальный процент застройки» Правилами землепользования и застройки для территории зоны Ж2 не определен.

Таким образом, Организатором торгов в извещении указаны полные сведения о параметрах разрешенного строительства в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны и требованиями ЗК РФ.

Согласно пункту 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.

Требований к содержанию проекта договора ЗК РФ не установлено.

Довод заявителя об отсутствии в проекте договора вспомогательных и условно-разрешенных видах разрешенного использования земельного участка, а также об отсутствии ограничений, установленных в отношении земельного участка является несостоятельным, так как размещенный проект договора является примерной формой договора аренды, в котором отсутствует конкретная информация о предмете договора, в том числе, в части вида разрешенного использования земельного участка и имеющихся ограничениях. Оценка необходимости установления отличных от Извещения видов разрешенного использования земельного участка была дана ранее.

Согласно извещению, денежные средства, перечисленные за заявителя третьим лицом, не зачисляются на счет такого заявителя на электронной площадке. Указанное положение установлено Организатором торгов в извещении в соответствии с регламентом работы электронной площадки Сбербанк- АСТ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... необоснованной.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

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