

РЕШЕНИЕ

по жалобам ...

25.12.2023г.

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: заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок Самарского УФАС России ..., заместителя начальника отдела контроля закупок ..., главного специалиста-эксперта отдела контроля закупок ...(далее – Комиссия),

рассмотрев жалобы (далее – Заявители) на действия Департамента градостроительства городского округа Самара (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена с кадастровым номером 63:01:0245001:1884 (извещение №22000192590000000022, лот №1, <https://torgi.gov.ru/new>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителя Организатора торгов – ... (довренность), Заявители на рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовали, надлежащим образом извещены, ходатайств не заявляли.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

06.12.2023г. в Самарское УФАС России поступила жалоба, 15.12.2023г. поступила жалоба ... на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Указанные жалобы приняты к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлены Заявители, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалоб, Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона, а именно: извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка, противоречащий земельному законодательству; Организатор торо прекратил прием заявок ранее установленного

законодательством срока; Организатором торгов нарушены сроки публикации извещения, Организатором торгов в извещении не казаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Организатор торгов просит признать жалобы Заявителей необоснованными, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Организатором торгов, предоставлены документы, запрошенные уведомлениями Самарского УФАС России от 11.12.2023 г. № 9830/7, 20.12.2023г. № 10164/7.

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

25.10.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000192590000000022 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена с кадастровым номером 63:01:0245001:1884. 13.11.2023г. Организатором торгов размещена актуальная версия извещения.

Аукцион проводится на основании Распоряжения Департамента градостроительства г.о. Самара от 16.10.2023г. № РД-3377 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

Начальная цена: 103 000,00 руб.

Количество участников Аукциона: 24 участника.

Итоги Аукциона: победителем признан ... ценовое предложением - 118 450,00 руб., Протокол о результатах аукциона от 06.12.2023г.

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).

Согласно пункт 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы: заявку на участие в аукционе; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 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; документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что согласно извещению:

- начало приема заявок на участие в аукционе: 26.10.2023 в 07 час. 30 мин.;
- окончание приема заявок на участие в аукционе: 24.11.2023 в 15 час. 00 мин.;
- проведение аукциона (дата и время начала приема предложений от участников аукциона): 05.12.2023 в 09 час. 00 мин.

Таким образом, в нарушение пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ, период между датой прекращения приема документов на участие в аукционе и датой проведения аукциона превышает пять дней.

Ввиду изложенного, Организатор торгов прекратил прием заявок на участие в аукционе ранее установленного ЗК РФ срока. Довод Заявителей признается Комиссией самарского УФАС России обоснованным.

Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, следующее:

25.10.2023г. организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000192590000000022 о проведении Аукциона.

08.11.2023г. Организатором торгов были внесены изменения в извещение.

13.11.2023г. организатором торгов размещена действующая редакция извещения. Вместе с тем, проведение аукциона (дата и время начала приема предложений от участников аукциона): 05.12.2023 в 09 час. 00 мин.

Таким образом, в нарушение пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ, период между публикацией действующей редакции извещения и датой проведения аукциона составляет менее 30 дней.

Довод Заявителей признается Комиссией самарского УФАС России обоснованным.

В соответствии с пунктом 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 ст. 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.

Согласно пункту 2 Приказ Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (далее – Приказ №264/пр) срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью до 1 500 м² составляет - 15 месяцев.

Согласно извещению, площадь земельного участка составляет 300 кв. м., вид разрешенного использования «хранение автотранспорта», срок аренды – 10 месяцев.

В соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412, хранение автотранспорта предполагает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе разделением на машино- места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.

Указанный вид разрешенного использования подразумевает как строительство капитальных, так и размещение объектов некапитального строительства.

В соответствии с заявлением от 14.08.2023г. № СП-9/5372 о проведении аукциона, на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0245001:1884, заявителем не планируется осуществлять строительство объекта капитального строительства (не заполнены 2, 3 графы в заявлении).

На основании вышеизложенного, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о том, что проведенный аукцион предполагал размещение на земельном участке объектов некапитального строительства, в связи с чем Приказ Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр не подлежит применению. Кроме того, положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части содержания в извещении о проведении аукциона информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, при данных обстоятельствах не применимы. Доводы Заявителей признаются комиссией Самарского УФАС России необоснованными.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной в части.
2. Признать жалобу обоснованной в части.
3. Предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов не выдавать, поскольку конкуренция при проведении Аукциона была соблюдена (24 участника, все участники были допущены до участия в Аукционе).
4. Установить в действиях Департамента градостроительства городского округа Самара нарушение пункта 19 статьи 39.11, пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
5. Передать материалы настоящих жалоб должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении Департамента градостроительства городского округа Самара по части 10 статьи 7.32.4 Кодекса российской Федерации об административных правонарушениях.