

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения закупки

№ 076/10/18.1-1547/2023

Резолютивная часть решения оглашена 28.12.2023
Ярославль

г.

Решение изготовлено в полном объеме 10.01.2024

Комиссия Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя Управления Охинцева С.Н., члены Комиссии – заместитель начальника отдела контроля закупок Семенычев Е.К., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Колосова А.С.,

с участием:

от МКУ «АЗУТП» г. Ярославля – "...",

от "... – ..." (по доверенности),

рассмотрев жалобу Дергача Д.С. (вх. № 4480-ЭП/23 от 08.12.2023) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» г. Ярославля (извещение № №21000021550000000310, лот №1), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское Межрегиональное УФАС России поступила жалоба Дергача Д.С. (**вх. № 4480-ЭП/23 от 08.12.2023**) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» г. Ярославля (извещение № №21000021550000000310, лот №1).

Обжалуемые действия (бездействие): положения аукционной документации.

В жалобе Заявитель указывает, что

(1) Извещение содержит информацию о сроке аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству. Срок аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 42 месяца.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор), вид разрешенного использования «Деловое управление», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

В Классификаторе указано, что вид разрешенного использования земельного участка «Деловое управление» предоставляет возможность для: «Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)».

Из положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 ЗК РФ.

Согласно пункту 8 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка составляет 2 398 кв. м. Максимальные параметры застройки данного земельного участка установлены Организатором торгов в размере – 60% (1438,8 кв.м.).

Из положений пункта 1 Приказа следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью до 1 500 кв. м): по лоту № 1 - 15 месяцев.

С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как:

По лоту № 1 - 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству;

(2) извещение о проведении аукциона не содержит виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки для территориальной зоны к которой относится земельный участок;

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил документы, запрошенные уведомлением от 11.12.2023 № СО/3313/23.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

Частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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» (далее — Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

При рассмотрении жалобы Комиссия Ярославского Межрегионального УФАС России установила следующее.

06.11.2023 г. Организатор торгов посредством электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ», а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» разместил извещение о проведении аукциона в электронной форме № 264 на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности в г. Ярославле, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Ярославль, город Ярославль, Костромское шоссе, земельный участок 2и, вид разрешенного использования: «деловое управление», код 4.1 (далее – Извещение).

Дата окончания приема заявок - 01.12.2023 г.

Дата аукциона - 06.12.2023 г.

Дергач Д.С. являлся участком аукциона, что подтверждается Протоколом № 264 «О результатах электронного аукциона...» от 06.12.2023 г.

(1) Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Извещением закреплено, что **разрешенное использование земельного участка:** «деловое управление» код 4.1. **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:** - объекты административного назначения.

В Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября

2020 года N П/0412, содержится следующее описание вида разрешенного использования земельного участка («деловое управление» код 4.1): размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 г. № 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 Минстроя РФ от 15.05.2020 г. № 264/пр).

Извещением предусмотрено, что площадь спорного земельного участка составляет 2398 кв. м.

Извещением закреплены допустимые параметры разрешенного строительства: «максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, для данной территориальной зоны устанавливается **60%**» (что составляет 1438,8 кв.м.).

Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 г. № 264/пр закреплена следующая таблица.

N п\п	Категория объекта капитального строительства	Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, месяцев	Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, месяцев	Срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений, месяцев	Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев
1	2	3	4	5	6
1.	Объекты площадью до 1 500 м2:	1	5	9	15
2.	Объекты площадью от 1 500 м2 до 5 000 м2:	3	11	15	29
3.	Объекты площадью от 5 000 м2 до 10 000 м2:	3	11	19	33
4.	Объекты площадью от 10 000 м2 до 20 000 м2:	5	12	27	44
5.	Объекты площадью от 20 000 м2 до 30 000 м2:	5	12	35	52
6.	Объекты площадью 30 000 м2 и	6	15	43	64

более:				
--------	--	--	--	--

Таким образом, применительно к рассматриваемой закупке необходимо ориентироваться на третью строку данной таблицы, содержащей сведения о категории объекта капитального строительства: «Объекты площадью до 1 500 м²».

Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев для объектов площадью до 1500 м² составляет 15 месяцев.

Учитывая положение пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, данный срок должен быть увеличен в два раза.

Соответственно, при отсутствии иных обстоятельств, с учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды спорного земельного участка должен быть определен, как 30 месяцев или 2 года и 6 месяцев.

Вместе с тем, Извещение содержит следующую информацию.

Информация об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, об обязательстве по представлению в орган местного самоуправления муниципального образования по месту нахождения самовольной постройки утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями, об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (если принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями): на земельном участке расположены самовольно размещенные постройки, в отношении которых имеется Решение Фрунзенского районного суда г. Ярославля от 28.09.2022 по делу № 2-291/2022 о сносе.

Снос самовольной постройки (объекта), расположенной (ого) в границах земельного участка, обязан осуществить Арендатор земельного участка за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц в срок, не превышающий 12 (двенадцати) месяцев с даты подписания Договора аренды земельного участка (ст.4 Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ, пп.12.п.21 ст.39.11.ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, **если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположены здание,**

сооружение, объект незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), договор аренды, заключаемый в отношении такого земельного участка, должен предусматривать обязательство арендатора за свой счет и (или) с привлечением средств других лиц осуществить снос самовольной постройки в срок, не превышающий двенадцати месяцев, если было принято решение о сносе самовольной постройки, а если было принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, - обязательство арендатора осуществить снос самовольной постройки или представить в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденную проектную документацию по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев, и осуществить последующее приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий трех лет.

Таким образом, учитывая наличие на земельном участке самовольной постройки (объекта) и принимая во внимание положение статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, к сроку, исчисляемому в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 г. № 264/пр и пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, необходимо добавить срок на снос самовольной размещенных построек (12 месяцев).

Соответственно, при имеющихся в распоряжении сведениях и документах, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что Организатором торгов правомерно установлен срок аренды земельного участка – 42 месяца (30 месяцев в соответствии с положениями статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации и положениями Приказа Минстроя РФ от 15.05.2020 г. № 264/пр + 12 месяцев в соответствии с положениями пункта 7.1 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

(2) Пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что **решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного**

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:23:060401:182 проводится во исполнение постановления мэрии города Ярославля от 18.09.2023 г. № 1028 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Ярославль, город Ярославль, Костромское шоссе, земельный участок 2и» (далее – Постановление).

В соответствии с пунктом 2 указанного Постановления МКУ «АЗУТП» г. Ярославля необходимо провести электронный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ярославская область, городской округ город Ярославль, город Ярославль, Костромское шоссе, земельный участок 2и, с кадастровым номером 76:23:060401:182, площадью 2398 кв. м. из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «деловое управление», код 4.1.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 целях реализации указанных требований в Извещении о проведении спорного аукциона указано, в том числе:

-категория земель: земли населенных пунктов;

-разрешенное использование земельного участка: «деловое управление» код 4.1;

-виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

объекты административного назначения;

-описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»: Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

Согласно Правилам землепользования и застройки, г. Ярославля земельный участок расположен в территориальной зоне производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности по санитарной классификации (П.3).

Комиссия антимонопольного органа полагает, что ссылка Заявителя на судебную практику в данном случае недопустима ввиду того, что спорный аукцион на право заключения договора аренды проводится во исполнение постановления мэрии г. Ярославля от 18.09.2023 № 1028 (т.е. на основании решения уполномоченного органа в отношении конкретного земельного участка с конкретным видом разрешенного использования), которое является действующим и не оспорено в установленном действующим законодательством порядке.

(3) Антимонопольный орган также сообщает следующее.

Дергач Д.С. подал жалобу 08.12.2023 10:00:00, что подтверждается сведениям из электронной почты.

Дергач Д.С. подавал заявку на участие в аукционе. До окончания подачи заявок Дергач Д.С. указанные положения не оспаривал.

Обжалование в антимонопольном органе осуществляется в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, и происходит с учетом особенностей, установленных данной статьей, а также в соответствии с частью 11 статьи 3 Закона о закупках.

Кроме того, из положений части 10 статьи 3 Закона о закупках следует, что для обжалования подобных действий лицо, обращающееся в антимонопольный орган с жалобой, должно доказать нарушение оспариваемыми действиями своих законных прав и интересов либо прав и законных интересов неопределенного круга лиц - потенциальных участников закупки.

Дергач Д.С. имел в распоряжении существенный срок (с 06.11.2023 до 01.12.2023) для анализа положений аукционной документации, направления в адрес Организатора торгов запроса на разъяснение положений документации, для направления жалобы в антимонопольный орган до окончания срока подачи заявок с целью восстановления нарушенных прав.

Вместе с тем, Дергач Д.С. не воспользовался вышеуказанным правом и подал заявку, соответствующую требованиям аукционной документации, а также принял участие в оспариваемом аукционе.

Таким образом, Комиссия при имеющихся в распоряжении документах и информации не усматривает необходимых и достаточных оснований для констатации в действиях Организатора торгов – МКУ «АЗУТП» г. Ярославля.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Дергача Д.С. (**вх. № 4480-ЭП/23 от 08.12.2023**) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» г. Ярославля (извещение № №21000021550000000310, лот №1), необоснованной.

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

Председатель Комиссии:
Охинцева

С.Н.

Члены Комиссии:
Семенычева

Е.К.

А. С. Колосова

