

решение по жалобе

№ 042/10/18.1-690/2024

<...>

Рязанская область, д. Егорово, <...>

<...>

КУМИ Киселевского городского округа

652700, Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Ленина,30

kumiksl@yandex.ru

«21» мая 2024 г. г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «16» мая 2024 г.

Решение в полном объеме изготовлено «21» мая 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, ведению реестра недобросовестных поставщиков (далее - Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: <...> – заместитель руководителя
управления;

Члены комиссии: <...> – начальник отдела контроля органа власти;

<...> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – начальник отдела топливно-энергетического комплекса;

<...> – главный специалист-эксперт контроля органов власти;

При участии: <...>, представителя КУМИ Киселевского городского округа - с использованием ВКС, в отсутствие <...>, рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-690/2024,

УСТАНОВИЛА:

Кемеровским УФАС России принята к рассмотрению жалоба физического лица <...> (вх. № 5201-ЭП/24 от 06.05.2024), перенаправленная Якутским УФАС России (исх. № АК/2393/24 от 06.05.2024), на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0109003:56, зарегистрированного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Томская, д. 4, площадью 1 705,7 м², категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (извещение № 22000016970000000040, лот №1).

По мнению Заявителя, организатор торгов допустил нарушения Земельного Кодекса Российской Федерации, а именно в извещении о проведении торгов ошибочно определил срок аренды указанного земельного участка, не указал параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, не указал информацию о размере платы, взимаемой оператором ЭТП, проект договора аренды не соответствует законодательству

Уведомлением Кемеровского УФАС России от 07.05.2024 (исх. НК/3891/24) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-690/2024 было назначено на 16.05.2024 на 15 часов 00 минут.

15.05.2024 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУМИ Киселевского городского округа.

Из названных выше пояснений следует, что доводы, отраженные в жалобе заявителя <...> в отношении извещения к торгам № 22000016970000000040 лот №1, - считает необоснованными. Срок договора аренды установлен - 3 года, указан как минимально допустимый срок согласно общим требованиям Земельного Кодекса Российской Федерации; в отношении того, что не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, указал, что заявитель мог в стадии подачи заявки на участие в аукционе ознакомиться со ст. 50.1 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Киселевский городской округ», утвержденных Решением Киселевского городского Совета народных депутатов от 25.03.2010 № 16-н, опубликованных на официальных сайтах органов местного самоуправления Киселевского городского округа, которые являются общедоступными для изучения; в отношении договора аренды, который не соответствует законодательству, указал, что общими нормами Земельного Кодекса Российской Федерации установлено право арендатора на передачу земельного участка в субаренду, в связи с чем, условия проекта договора аренды соответствуют установленным законом правовым нормам.

16.05.2024 представитель КУМИ Киселевского городского округа изложенные в письменных пояснениях доводы поддержала в полном объеме.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

05.04.2024 КУМИ Киселевского городского округа на основании решения по КУМИ

Киселевского городского округа от 04.04.2024 № 319-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru разместил информация о проведении 04.05.2024 на электронной площадке (www.sale.zakazrf.ru) аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0109003:56, Российская Федерация, Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Томская, д. 4, площадью 1 705,7 м², категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (извещение № 22000016970000000040, лот №1).

Дата и время начала подачи заявок - 05.04.2024, 13:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок - 29.04.2024 14:00 (МСК+4)

Дата проведения торгов - 04.05.2024 10.00 (МСК+4)

Согласно ст.ст.39.3,39.6 ЗК РФ представление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Согласно п.1 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

В соответствии с пунктом 19 ст. 39.11 ЗК РФ 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с п.п. 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).

В извещении № 22000016970000000040 (лот №1) видом разрешенного использования земельного участка является - многоэтажная жилая застройка (высотная

застройка).

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) предполагает размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше.

В соответствии с ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса 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 этажей 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.

При изучении текста извещения № 22000016970000000040 (лот №1) было установлено, что вышеизложенная информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствует.

Согласно п.п. 1 п.8 ст. 39.8 ЗК РФ - договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно п. 9 ст. 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.

В соответствии с извещением №22000016970000000040 лот №1 - площадь земельного участка с кадастровым номером 42:25:0109003:56, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Томская, д. 4, категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (извещение № 22000016970000000040, лот №1) составила 1 705,7 м2.

На основании п. 2 приказа Министерства строительства и жилищно коммунального хозяйства РФ № 264/пр от 15.05.2020 «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»:

- Вводимый настоящим приказом срок, необходимый для инженерных изысканий, осуществления архитектурно - строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, учитывается в том числе при подготовке проектной документации, за исключением случаев подготовки проектной документации применительно к уникальным объектам капитального строительства.

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

Таким образом, срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно - строительного проектирования и строительства зданий, сооружений (за исключением уникальных объектов капитального строительства) согласно приведенной таблице: объекты площадью от 1500 м² до 5000 м² - 29 месяцев.

С учетом положения п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ срок аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0109003:56, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Томская, д. 4, категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) площадью - 1 705,7 м² (извещение № 2200001697000000004 лот №1) - (29 месяцев x 2) составит 58 месяцев (4 года 10 месяцев).

Согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о «шаге аукциона»;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) 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;
- 10) утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

(пп. 11 введен Федеральным законом от 03.07.2018 N 185-ФЗ)

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;(пп. 12 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению 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 утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(пп. 13 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ; в ред. Федерального закона от 13.06.2023 N 228-ФЗ)

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

(пп. 14 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

Согласно п.п.3.2 п.3 ст. 39.13 ЗК РФ - наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату. (п. 3.2 введен Федеральным законом от 07.10.2022 N 385-ФЗ)

В тексте извещения на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0109003:56, Российская Федерация, Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Томская, д. 4, площадью 1 705,7 м², категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка:

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (извещение № 22000016970000000040, лот №1) информации о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка не имеется, что вступает в противоречие с требованием п.21 ст.39.11 ЗК Р, п.п.3.2 п.3 ст.39.13 ЗК РФ.

Жалоба <...> поступила в Кемеровское УФАС России посредством электронной почты 06.05.2024, то есть когда рассмотрение заявок участников аукциона состоялось, а именно 02.05.2024 и <...> уже был допущен к участию в аукционе и признан единственным участником аукциона.

Таким образом, <...> изучив извещение (документацию) на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0109003:56, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Томская, д. 4, площадью 1 705,7 м2, категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (извещение № 22000016970000000040, лот №1), подал заявку и документы на участие в торгах, согласившись с условиями процедуры организатора торгов КУМИ Киселевского городского округа, не оспорил соответствующую документацию на этапе подачи заявки.

Учитывая, что аукцион признан несостоявшимся, а дата подачи жалобы в антимонопольный орган - 06.05.2024, Комиссия приходит к выводу, что Заявитель не является лицом, чьи права и законные интересы нарушены, так как жалоба была подана уже после окончания процедуры торгов.

Следовательно доводы заявителя о том, что в извещении №22000016970000000040 лот №1 о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка: ошибочно определен срок аренды земельного участка, не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, не указана информация о размере платы, взимаемой оператором ЭТП, не могут быть рассмотрены по существу.

В части довода заявителя о том, что проект договора аренды не соответствует законодательству, а именно в пункте «4.3.2» проекта договор аренды: «Арендатор земельного участка имеет право передавать арендованный земельный участок в субаренду в период действия настоящего договора аренды земельного согласно действующему законодательству», необходимо отметить следующее:

Согласно п.6 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные

частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, которым предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом. (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 03.07.2018 N 185-ФЗ, от 25.12.2018 N 485-ФЗ, от 14.07.2022 N 316-ФЗ).

Таким образом изложенная информация в пункте «4.3.2» проекта Договора аренды земельного участка не противоречит требованиям Земельного Кодекса Российской Федерации и довод заявителя в этой части является необоснованным.

Согласно ч.20 ст.18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п.3.1 ч.1 ст. 23 ФЗ № 135-ФЗ.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя <...> на действия организаторов торгов - КУМИ Кисилевского городского округа при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:25:0109003:56, Российская Федерация, Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Томская, д. 4, площадью 1 705,7 м2, категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (извещение № 22000016970000000040, лот №1) - необоснованной.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

<...>

<...>