

РЕШЕНИЕ

по жалобам № 074/10/18.1-3376/2022, 074/10/18.1-3310/2022

13 декабря 2022 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Председателя <...>	- руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:	
Членов <...>	- заместителя начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	
<.>	- главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалоб Совета депутатов Каслинского городского поселения и физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Каслинского городского поселения (далее — Администрация, организатор торгов)

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступили жалобы Совета депутатов Каслинского городского поселения и физического лица на неправомерные действия Администрации Каслинского городского поселения (далее — Администрация, организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Касли, ул. Коммуны, в 10 метрах восточнее земельного участка с кадастровым номером <...> (далее — земельный участок), извещение <...> (далее – Аукцион, торги).

Советом депутатов Каслинского городского поселения в качестве доводов в жалобе, а также в дополнениях к жалобе указано следующее.

Земельный участок отнесен к функциональной зоне рекреационного назначения. Советом депутатов Каслинского городского поселения представлены сведения из публичной кадастровой карты, согласно которым земельный участок расположен в функциональной зоне рекреационного назначения, зоне жилой застройки, зоне озеленения территорий специального назначения. Совет депутатов Каслинского городского поселения отмечает, что участок ненадлежащим образом поставлен на кадастровый учет. В связи с чем, полагает, что действия Администрации не соответствуют требованиям действующего земельного и градостроительного законодательства и просит принять решение об отмене Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

В извещении о проведении Аукциона отсутствует информация о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что не соответствует требованиям пункту 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ). Кроме того, Заявитель отмечает, что при отсутствии возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения такой земельный участок не может быть предметом Аукциона в силу пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Заявителем в Каслинский городской суд подано административное исковое заявление о признании действий Администрации по образованию рассматриваемого земельного участка незаконными.

На основании изложенного, Заявитель полагает, что извещение о проведении Аукциона составлено с нарушением требований действующего законодательства и просит принять предусмотренные действующим законодательством меры реагирования.

Администрацией представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии указано следующее.

Вид разрешенного использования земельного участка определен в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки Каслинского городского поселения.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21, подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ информация о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указывается не для каждого вида разрешенного использования земельного участка. Учитывая вид разрешенного использования земельного участка «Склады» и его специфику на момент подготовки аукционной документации невозможно предвидеть

будет ли на данном участке расположен объект капитального строительства или нет.

На основании изложенного Администрация полагает, что доводы заявителей являются необоснованными.

Изучив представленные материалы, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Закон о защите конкуренции устанавливает, что лица, не подавшие заявки, имеют право обратиться с жалобой на торги в антимонопольный орган, если их права нарушены действиями (бездействием), которые воспрепятствовали им подать заявку, поскольку именно к такому результату приводят нарушения установленного порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

В Челябинское УФАС России поступили 2 жалобы на действия организатора торгов: физического лица и Совета депутатов Каслинского городского поселения.

Учитывая, что Совет депутатов Каслинского городского поселения не является субъектом экономической деятельности не является участником торгов или иным лицом, указанным в [части 2 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции, Комиссия приходит к выводу, что действия организатора торгов не могли повлечь ущемления или нарушения прав и законных интересов такой организации по смыслу [статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что обжалование таким заявителем действий организатора торгов не подлежит рассмотрению по существу антимонопольным органом в порядке [статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции, а рассмотрение жалобы Совета депутатов Каслинского городского поселения не является субъектом экономической деятельности на действия организатора торгов подлежит прекращению.

При этом обжалование физическим лицом действий организатора торгов, связано с нарушением порядка размещения информации о проведении торгов, нарушением порядка организации и проведения торгов, в том числе

ввиду неразмещения обязательной информации о торгах в извещении о проведении Аукциона, в результате чего могут быть затронуты законные права и интересы как названного заявителя, так и неопределенного круга лиц, в том числе связанные с возможностью участия в торгах.

В связи с этим жалоба физического лица на действия организатора торгов подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации от 14.11.2022 № 504 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью <...> кв.м., с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Касли, ул. Коммуны, в 10 метрах восточнее земельного участка с кадастровым номером <...>, из земель населенных пунктов, находящегося в ведении Администрации, с видом разрешенного использования - склады.

17.11.2022 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт), извещение <...>, а также на официальном сайте Администрации размещено извещение о проведении Аукциона. 18.11.2022 извещение о проведении Аукциона опубликовано в газете «Красное знамя».

Согласно извещению о проведении Аукциона предметом торгов является право на заключение договора земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Касли, ул. Коммуны, в 10 м восточнее земельного участка с кадастровым номером <...>, земли населенных пунктов, находящийся в ведении Администрации. Разрешенное использование определено как «склады».

Даты начала и окончания подачи заявок 18.11.2022 и 12.12.2022 соответственно.

Дата рассмотрения заявок - 15.12.2022.

Дата и время проведения Аукциона – 19.12.2022 в 11:40.

Согласно сведениям, представленным организатором торгов, подана одна заявка на участие в Аукционе.

Торги приостановлены в связи с поступлением жалоб на действия

организатора торгов, договор по результатам Аукциона не заключен.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, а также в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссией антимонопольного органа при рассмотрении жалобы установлено следующее.

2.1. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 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).

Из указанного следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

Пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой

территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Размер арендной платы согласно пункту 12 статьи 22 ЗК РФ является существенным условием договора аренды земельного участка.

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно пункту 1 статьи 39.7 ЗК РФ определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, к которым относится принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии с пунктом 16 статьи 39.11, пунктом 2 статьи 39.7 и пунктом 13, пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ определяется ежегодный размер арендной платы, а в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником - в размере начальной цены предмета

аукциона.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

На основании изложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Указанная позиция согласуется со сложившейся судебной практикой и позицией Федеральной антимонопольной службы.

Согласно сведениям, представленным Администрацией, в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки Каслинского городского поселения, утвержденных решением Совета депутатов Каслинского городского поселения № 343 от 07.08.2020 (далее – Правила), земельный участок отнесен к территориальной зоне Сп3 – зона озеленения специального назначения.

Согласно статье 74 Правил к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной территориальной зоны Сп3 относятся: коммунальное обслуживание, обслуживание транспорта, склады, специальная деятельность, а также условно разрешенные виды: магазины, вспомогательные виды: коммунальное обслуживание, связь, земельные участки (территории) общего пользования.

Утвержденное организатором торгов извещение о проведении Аукциона в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит сведений обо всех видах разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в Правилах.

Кроме того, Комиссия отмечает, что из представленных Советом депутатов Каслинского поселения сведений следует, что земельный участок расположен в функциональной зоне рекреационного назначения, зоне жилой застройки, зоне озеленения территорий специального назначения, участок ненадлежащим образом поставлен на кадастровый учет, в связи с чем в суде рассматривается вопрос о правомерности постановки земельного участка на кадастровый учет.

2.2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

При подготовке к проведению аукциона по инициативе органа местного самоуправления либо заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица согласно подпункту 4 пункта 3 и подпункту 8 пункта 4 ст. 39.11 ЗК РФ осуществляется получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с частью 9 статьи 48 ГрК РФ орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за 30 дней до дня проведения аукциона предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, а также в течение 14 дней со дня поступления заявления о проведении аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 № Д23и-3009 положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, земельный участок может быть предметом аукциона и в случае невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, при этом, в извещении о проведении торгов в отношении такого земельного участка должны быть указаны сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в том числе, в виде технических условий либо мотивированных отказов в выдаче технических условий, полученные организатором торгов у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта капитального строительства.

В соответствии со статьей 74 Правил к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны Сп3 относятся: коммунальное обслуживание, обслуживание транспорта, склады, специальная деятельность.

Из указанного следует, что действующими Правилами предусматривается возможность строительства зданий, сооружений на рассматриваемом земельном участке.

В таком случае, согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона должно содержать в том числе сведения 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 (за исключением сетей электроснабжения).

Таким образом, организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ утверждено извещение о проведении Аукциона, не содержащее сведения 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 (за исключением сетей электроснабжения), в связи с чем соответствующий довод Заявителя является обоснованным.

В связи с установлением в действиях организатора торгов нарушений порядка организации и проведения торгов Комиссией принято решение о

наличии оснований для выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка действующего законодательства при организации и проведении торгов.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение жалобы Совета депутатов Каслинского городского поселения.
2. Признать жалобу физического лица обоснованной.
3. Признать в действиях организатора торгов — Администрации Каслинского городского поселения, при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Касли, ул. Коммуны, в 10 метрах восточнее земельного участка с кадастровым номером <...>, извещение <...>, нарушение порядка организации и проведения торгов, предусмотренного подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
4. В порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции выдать организатору торгов предписание об аннулировании Аукциона.
5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

<...>