РЕШЕНИЕ

по делу № 065/10/18.1-256/2021

26 апреля 2021 года г. Южно-Сахалинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии: Солонина К.В. – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

Членов Комиссии: Казанова Н.А. – начальника отдела контроля государственных закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

Карауловской А.К. помощника руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя КУМС ГО «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области

рассмотрев дело № 065/10/18.1-256/2021 по жалобе общества с ограниченной ответственностью «Центр правовых услуг» (ИНН 6502006303) (далее – Общество, Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области (ИНН 6502004200) (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:21:0000002:324, находящегося по адресу: г. Александровск-Сахалинский, в районе 6 км автодороги Александровск-Сахалинский – Тымовское для размещения объектов специального назначения (извещение № 010321/0138157/01) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

15.04.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Управление) поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов, разместившего извещение о проведении аукциона в нарушение с требований земельного законодательства.

Рассмотрение жалобы откладывалось в целях всестороннего и полного рассмотрения дела, в том числе для истребования дополнительных доказательств и пояснений, о чем сторонам направлялись уведомления.

Вместе с тем, Комиссией Сахалинского УФАС России рассмотрение жалобы по существу перенесено на 26.04.2021.

Представитель организатора торгов во исполнение уведомления-требования представил запрашиваемые документы, а также письменные и устные пояснения по существу поступившей жалобы, согласно которым считает ее необоснованной.

Также 23.04.2021 от Заявителя поступили дополнения к жалобе.

Комиссия Сахалинского УФАС России, заслушав представителя организатора торгов, изучив представленные в материалы дела документы и информацию, установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 Законом о закупках.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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 (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.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» сайт www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения) (п. 3, 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ).

Согласно Распоряжению от 25.02.2021 №19 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:21:0000002:324, находящегося по адресу: г. Александровск-Сахалинский, в районе 6 км автодороги Александровск-Сахалинский – Тымовское для размещения объектов специального назначения» подписанного председателем Александровск-Сахалинского КУМС, в соответствии со статьями 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов решил провести аукцион.

Согласно информации с сайта www.torgi.gov.ru извещение об аукционе № 010321/0138157/01 опубликовано 01.03.2021 10:26.

Из жалобы следует, что в предмете аукциона и разрешенном использовании участка содержится формулировка «для размещения объектов специального назначения». Вместе с тем в п. 1 проекта договора указано, что целевым назначением земельного участка, является прием и хранение строительного мусора, отработавших шин, снега. Таким образом, формулировка «для размещения объектов специального назначения» ввела в заблуждение заявителя.

Рассмотрев указанный довод, Комиссия пришла к следующему выводу.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Приказ)

Согласно ч. 11 ст. 34 ЗК РФ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Согласно в п. 12.2 Приказа наименование вида разрешенного использования

земельного участка «Специальная деятельность» описан вид такого использования - размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

Как указано выше извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о предмете аукциона, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Вместе с тем, в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости размещенной в составе документов к аукциону в разделе вид разрешенного использования указано: специальная деятельность; для размещения объектов специального назначения.

Однако в классификаторе отсутствует такое наименование вида разрешенного использования земельного участка как «для размещения объектов специального назначения».

Учитывая изложенное, в извещении и документации аукциона организатор торгов указал неверное наименование вида разрешенного использования земельного участка тем самым ввел в заблуждение участников аукциона.

Таким образом, организатор торгов признается нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Также из жалобы следует, что недопустимо проводить аукцион на земельном участке с категорией земли населенных пунктов под размещение полигона строительного мусора, отработанных шин, снега. При этом для размещения отходов на земельном участке категория земли должна быть: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Согласно п. 5, 6 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона; 6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости размещенной в составе документов к аукциону в разделе вид разрешенного использования указано: специальная деятельность; для размещения объектов специального назначения. В разделе категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно п. 12.2 Приказа при наличии вида разрешенного использования

земельного участка «Специальная деятельность» допустимо - размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

Таким образом, действия организатора торгов не противоречат п. 5, 6 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Оценив дополнения к жалобе, которые поступили 23.04.2021, Комиссия пришла к следующему.

По правилам 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Кроме того заявитель не представил доказательств того, что его права и законные интересы нарушены наличием в документации указанных выше требований.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Таким образом, с учетом положений части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба, связанная с обжалованием действий организатора торгов при проведении торгов должна быть подана в антимонопольный орган не позднее 15.04.2021, так как протокол подведения итогов №19/21 размещен 05.04.2021.

Вместе с тем, дополнения жалобы которые содержат доводы на положения документации поступили 23.04.2021, то есть по истечению срока на обжалования действий организатора торгов.

Следовательно, дополнения к жалобе Комиссией по существу не рассматриваются.

Обязательное для исполнения не выдавать, так как ранее решением по делу № 065/10/18.1-228/2021 организатору торгов выдано предписание об устранении вышеуказанных нарушений.

На основании изложенного, Комиссия, рассмотрев материалы дела № 065/10/18.1-256/2021, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Центр правовых услуг» (ИНН 6502006303) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области (ИНН 6502004200) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:21:0000002:324, находящегося по адресу: г. Александровск-Сахалинский, в районе 6 км автодороги Александровск-Сахалинский – Тымовское для размещения объектов специального назначения (извещение № 010321/0138157/01) – обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области нарушившим положения 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Организатору торгов – Комитету по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области обязательное для исполнения предписание – не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объёме.