

РЕШЕНИЕ

по жалобам ...

30.11.2023г.

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: ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобы ... (далее – Заявитель) на действия Администрации муниципального района Ставропольский Самарской области (далее – Уполномоченный орган), МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Ставропольский Самарской области» (далее – Организатор торгов) при проведении аукционов в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер 63:32:1702007:5877 (извещение № 22000015080000000057, лот №1, <https://torgi.gov.ru/>), земельного участка, кадастровый номер 63:32:1702007:6346 (извещение № 22000015080000000054, лот №1, <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукционы),

в присутствии представителей Организатора торгов – ... (доверенность), ... (доверенность), Заявитель на рассмотрении жалоб посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял.

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

УСТАНОВИЛА:

14.11.2023г. в Самарское УФАС России поступили жалобы Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукционов.

Указанные жалобы приняты к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлены Заявитель, Организатор торгов, Уполномоченный орган, Оператор электронной площадки в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалоб, Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукционов, а именно: извещения содержат информацию о сроке

аренды земельного участка противоречащую земельному законодательству; извещения о проведении аукционов не содержит всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки; извещения содержат противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка; извещение не содержит информации о необходимости установления сервитута на реализуемом земельном участке 63:32:1702007:6346 (извещение №22000015080000000054, лот №1, <https://torgi.gov.ru/>), извещение не содержит информацию о размере вознаграждения Оператора электронной площадки (извещение № 22000015080000000057, лот №1, <https://torgi.gov.ru/>).

Организатор торгов, Уполномоченный орган просят признать жалобы Заявителя необоснованными, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукционов. Организатором торгов, Уполномоченным органом предоставлены документы, запрошенные уведомлениями Самарского УФАС России от 14.11.2023 г. №№ 8974/7, 8975/7.

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

28.09.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000015080000000057 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 63:32:1702007:5877.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации муниципального района Ставропольский Самарской области от 15.09.2023г. №3253 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

Начальная цена: 266 295,97 руб.

Количество участников Аукциона: 24 участника.

Итоги Аукциона: победителем признана заявка ООО «Строй-инвестиции» (заявка № 2229) с ценовым предложением - 23 066 530,95 руб., Протокол о результатах аукциона № 2200001508000000005700102 от 07.11.2023г.

28.09.2023г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 22000015080000000054 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером: 63:32:1702007:6346.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации муниципального района Ставропольский Самарской области от 15.09.2023г. №3255 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

Начальная цена: 315 000,00 руб.

Количество участников Аукциона: 20 участников.

Итоги Аукциона: победителем признана заявка ООО «Строй-инвестиции» (заявка № 2154) с ценовым предложением - 11 272 900,31 руб., Протокол о результатах аукциона № 2200001508000000005400102 от 07.11.2023г.

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).

1. Согласно пункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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 пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

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 от 1500 до 5000 кв. м, составляет 29 месяцев.

Согласно градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 63:32:1702007:5877 место допустимого размещения отдельно стоящих зданий, строений и сооружений составляет половину земельного участка и равно 3139,74 кв.м.

Таким образом, в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ данный срок должен составлять 58 месяцев как и установлено в извещении о проведении аукциона № 22000015080000000057 (земельный участок с кадастровым номером 63:32:1702007:5877).

Согласно градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 63:32:1702007:6346 место допустимого размещения отдельно стоящих зданий, строений и сооружений составляет половину земельного участка и равно 3355,93 кв.м.

В соответствии с требованиями пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ и пункта 2 приказа №264/пр срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью от 1500 до 5000 кв. м, составляет 29 месяцев и должен быть увеличен в два раза и соответственно составляет 58 месяцев.

В извещении № 22000015080000000054 срок аренды земельного участка с кадастровым номером 63:32:1702007:6346 установлен - 58 месяцев.

Ввиду изложенного, довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

2. Как следует из доводов жалоб, извещения о проведении Аукционов не содержат всех видов разрешенного использования земельных участков.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Согласно извещениям о проведении Аукционов, вид разрешенного использования – обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2).

Установлено, что в соответствии с информацией, представленной в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков с кадастровыми номерами 63:32:1702007:6346, 63:32:1702007:5877 вид разрешенного использования указанных земельных участков – «обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)», иные виды разрешенного использования в реестре отсутствуют.

Извещения содержат аналогичную информацию о видах разрешенного использования земельных участков, являющихся предметами Аукционов. Другие виды разрешенного использования для данных земельных участков не установлены.

Таким образом, описание вида разрешенного использования земельного участка в извещениях о проведении Аукционов является достоверным и полным, в связи с чем довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

3. Согласно доводам жалобы, извещения содержат противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка.

В разделе «характеристики лота» в извещениях №№22000015080000000057, 22000015080000000054 в разделе «вид разрешенного использования земельного участка» указано – предпринимательство.

Вместе с тем, в извещениях содержится информация о том, что вид разрешенного использования земельных участков – обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2).

Как следует из представленных в материалы дела пояснений Организатора торгов, при размещении извещения о проведении аукциона на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> заполняется электронная форма извещения и в разделе «вид разрешенного использования земельного участка» Организатору торгов предлагается выбрать из списка вид разрешенного использования земельного участка, указать иной вид невозможно.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 вид разрешенного использования земельного участка «предпринимательство (код 4.0)», содержание которого предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.

Таким образом, указанный в разделе «характеристики лота» в извещениях №№22000015080000000057, 22000015080000000054 «вид разрешенного использования земельного участка» – предпринимательство предусматривает в том числе вид разрешенного использования «обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2)».

Довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

4. В соответствии с пунктом 3.2 статьи 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.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что извещение (№22000015080000000057) содержит указанную информацию (страницы 6-7), в связи с чем довод Заявителя признается необоснованным.

Кроме того, на сайте Оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru/> в разделе «Тарифы» содержится исчерпывающая информация, относительно платы, взимаемой с победителя Аукциона.

5. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка, о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Согласно доводам жалобы в извещении (№220005080000000054) отсутствует информация о необходимости установления сервитута на реализуемом земельном участке в целях прохода, проезда к смежным земельным участкам.

Как следует из Генерального плана сельского поселения Подстепки, утвержденного решением Собрании представителей сельского поселения Подстепки муниципального района Ставропольский Самарской области 29.09.2023 № 20, размещенного на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования: <http://fgistp.economy.gov.ru/> в границах земельного участка с кадастровым номером 63:32:1702007:6346 отсутствует автомобильная дорога местного значения. Доказательств обратного в материалы жалобы Заявителем не представлено.

Таким образом довод Заявителя признается Комиссией Самарского УФАС России необоснованным.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобы необоснованными.

Заместитель Председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

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