

Заказчик (организатор торгов):

МКУ «АЗУТП» г. Ярославля

" ... "

Заявитель:

" ... "

АО «Сбербанк-АСТ»

" ... "

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения закупки

№ 076/10/18.1-1629/2023

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 Семенычева Е.К., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Колосова А.С.,

с участием:

от МКУ «АЗУТП» г. Ярославля – "...» (по доверенности),

"..." явку не обеспечил, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев жалобу "...» (**вх. № 5112-ЭП/23 от 18.12.2023**) 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 "...» (**вх. № 5112-ЭП/23 от 18.12.2023**) 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.

Вместе с тем, в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка по лоту № 1 можно сделать вывод о том, что на его территории будут возводиться строения и сооружения. Соответственно, в указанной ситуации вступает в силу норма пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ, в соответствии с которой минимальный срок, на который возможно заключить договор аренды – 3 года.

(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;

(3) в протоколе подведения итогов организатором закупки не указаны сведения о месте жительства победителя и участника, сделавшего предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, представил документы, запрошенные уведомлением от 20.12.2023 № СО/3857/23.

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 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.

"..." 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 определены 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.

№ 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	3	11	19	33

	000 м2 до 10 000 м2:				
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 более:	6	15	43	64

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, отведенный на выполнение инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, 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) В соответствии с пунктом 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Изучив Протокол № 264 «О результатах 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» Комиссия антимонопольного органа установила, что в вышеуказанном документе действительно отсутствуют сведения о месте жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

При указанных обстоятельствах, в действиях Организатора торгов содержится нарушение подпункта 4 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с тем, что аукцион состоялся, данное нарушение не повлекло за собой нарушение прав Заявителя, а также иных участников аукциона, Комиссия антимонопольного органа пришла к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания.

(4) Антимонопольный орган также сообщает следующее.

"..." подал жалобу 18.12.2023, что подтверждается сведениям из электронной почты.

При этом "..." подавал заявку на участие в аукционе. До окончания срока подачи заявок "..." 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.

"..." 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, "..." не воспользовался вышеуказанным правом и подал заявку, соответствующую требованиям аукционной документации, а также принял участие в оспариваемом аукционе.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу "..." (**вх. № 5112-ЭП/23 от 18.12.2023**) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков, организации торгов и приватизации муниципального жилищного фонда» г. Ярославля (извещение № №21000021550000000310, лот №1), обоснованной.
2. Признать Организатора торгов, нарушившим подпункт 4 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.
4. Передать материалы по настоящей жалобе уполномоченному должностному лицу Ярославского межрегионального УФАС России для принятия мер в соответствии с требованиями кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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