

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Вологодской области

ул. Пушкинская, 25, г. Вологда, 160000

тел. (8172) 72-99-70

факс (8172) 72-46-64

e-mail: to35@fas.gov.ru

<http://vologda.fas.gov.ru>

_____ № _____

на № _____ от _____

Организатор торгов:

КУ ВО "Центр закупок"

ferapontovave@cz.gov35.ru

Управление имущественных и
земельных отношений
администрации Бабаевского
муниципального округа
Вологодской области.

Адрес: 162480 Вологодская обл., г.
Бабаево, ул. Ухтомского, д. 1

zemothdelbabaevo-rayon@rambler.ru

Электронная площадка:

АО «Сбербанк-АСТ»

company@sberbank-ast.ru

Заявитель:

<...>

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-644/2024

Резолютивная часть объявлена 15.08.2024 г.

Изготовлено в полном объеме 16.08.2024 г.

г. Вологда

Комиссия Вологодского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции), в составе:

Власова А.А. – председателя комиссии, начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы;

Скробкова Н.В. – члена комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и рекламы,

Батакова С.А. – члена комиссии, старшего специалиста отдела контроля органов власти и закупок;

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка по извещению: № 22000062030000000207, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru

в присутствии представителя организатора торгов КУ ВО "Центр закупок" Добрыниной Е.А.; представителя инициатора торгов Управления имущественных и земельных отношений администрации Бабаевского муниципального округа Вологодской области; в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя <...>.

УСТАНОВИЛА:

В Вологодское УФАС России (далее также – Управление) поступила жалоба <...> (далее также – Заявитель) на действия организатора торгов Управления имущественных и земельных отношений администрации Бабаевского муниципального округа Вологодской области при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка: **Лот № 1** - земельный участок с кадастровым номером 35:02:0308002:99, площадью 22500 кв.м, категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и землях иного специального назначения, с разрешенным использованием – для размещения производственной базы, местоположение – Вологодская область, р-н Бабаевский, г. Бабаево.
Местоположение: Вологодская область, р-н Бабаевский, г. Бабаево.

В своей жалобе Заявитель указал, что при проведение торгов Организатор аукциона допустил следующие нарушения.

1. Установил незаконные сроки для заключения договора аренды для земельного участка лота № 1.

В соответствии с **п. 9, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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 **Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 N 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"** срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью от 20 000 м² до 30 000 м²: составляет 52 месяца.

В соответствии с аукционной документацией срок действия договора аренды указывается в размере 3 лет (36) месяцев.

2. Не определил предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:

В соответствии с **пп. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений).

В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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 соответствии с видом разрешенного использования земельного участка (для размещения производственной базы) на территории лота № 1 явно предусматривается строительство зданий и сооружений. В связи с данным фактом организатор аукциона обязан предоставлять в извещении полные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства). Но на протяжении всего текста извещения о проведении аукциона вышеуказанная информация не обговаривается. Организатор аукциона лишь ссылается на сторонний нормативный акт, что прямо нарушает требования законодателя указывать представленную информацию непосредственно в тексте извещения о проведении аукциона.

Таким образом, организатор аукциона ограничивает в доступе к информации всех участников аукциона, не позволяет рассчитать потенциальную стоимость строительства и использования земельного участка по назначению, нарушает нормы Российского законодательства.

3. Организатор аукциона не предоставил полную информацию возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

В соответствии с **пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

В соответствии с **п. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации** от 29.12.2004 N 190-ФЗ подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с видом разрешённого использования земельного участка лота № 1 (для размещения производственной базы), на его территории прямо предполагается строительство зданий и сооружений. В связи с этим обстоятельством организатор аукциона обязан был предоставить полную информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. К такого рода сетям, в соответствии с законом, относят сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

В своем извещении организатор аукциона раскрыл информацию лишь о части вышеуказанных сетей. При этом он забыл указать информацию о сетях связи. Для последующего использования земельного участка лота аукциона по назначению (постройка производственной базы) указанная информация является необходимой, но в тексте извещения мы ее не видим и в принципе не знаем есть ли возможность подключения указанных видов сетей. В связи с этим прямо нарушаются права как участников аукциона, так и права будущих пользователей указанного земельного участка.

4. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки:

В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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).

Согласно **Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»** под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (**п. 1 ст. 2**); под документированной информацией – зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (**п. 11 ст. 2**). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (**ч. 1 ст. 11**).

Согласно **Письму ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20** 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.

В соответствии с **частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации** применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно **п. 1 ч. 1 ст. 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 **ч. 2 и ч. 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 **п. 4 ч. 1 ст. 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 земельного участка 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.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в зоне, к которой относятся земельные участки.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, к которой относится земельный участок, определены основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

5. На территории земельного участка лота № 1 находятся здания, которые не передаются по закону победителю аукциона:

В соответствии с **пп. 9, п. 8, ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Пятым нарушением стал факт наличия на территории земельного участка лота № 1 зданий капитального характера, о которых не было никакой информации в аукционной документации. В ходе изучения материалов публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egr365.ru, участок с кадастровым номером 35:02:0308002:99, содержит на своей территории крупные строения, но при этом данный факт нигде в аукционной документации не фигурирует. Таким

образом, организатор представленного аукциона на незаконном основании выставил на торги представленный земельный участок, так как указанные здания явно не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, а также была ограничена полная информация о земельном участке лота № 1 со стороны организатора аукциона.

Исходя из вышеуказанного аргумента и норм Земельного кодекса РФ земельный участок лота № 1 в принципе не мог являться предметом аукциона, а победитель незаконно приобрел в аренду как сам земельный участок, так и строения на нем. Указанная ситуация приводит к увеличению затрат для приведения земельного участка в соответствии с нормами закона, а также появляется обоснованная возможность сразу же изъять у победителя аукциона, как сам земельный участок, так и здания на его территории, указанные выше по факту не будут ему принадлежать, и их собственник в любой момент времени может заявить об этом. Таким образом, были прямо нарушены права всех участников аукциона, а также сама процедура проведения торгов.

6. На территории земельного участка лота № 1 обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц:

В соответствии с **пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации** от 25.10.2001 N 136-ФЗ 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 соответствии с **п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022)** собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Представитель организатора торгов по указанным заявителем фактам пояснил

следующее. Порядок взаимодействия между Комитетом имущественных отношений администрации Бабаевского муниципального округа Вологодской области (далее -Заказчик) и государственным казенным учреждением Вологодской области «Центр закупок» (далее Уполномоченное учреждение) при проведении торгов регламентирован соглашением о взаимодействии при организации проведения торгов по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Бабаевского муниципального округа Вологодской области, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, торгов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности Бабаевского муниципального округа Вологодской области, не закрепленного за муниципальными организациями, за исключением имущества, подлежащего продаже в порядке приватизации от 13 февраля 2024г. (далее – Соглашение).

В соответствии с п. 2.2. Соглашения Заказчик принимает решение о создании комиссии по проведению торгов, определяет начальную цену предмета торгов, предмет и существенные условия договора, разрабатывает конкурсную (аукционную) документацию, определяет условия торгов и их изменения, подписывает договоры по итогам торгов. Согласно п. 2.3. Уполномоченное учреждение осуществляет организацию проведения торгов, **за исключением функций Заказчика**, указанных в п. 2.2. Соглашения.

Согласно п. 2.1 регламента взаимодействия, являющегося приложением к Соглашению, Заказчик посредством электронного документооборота направляет заявку, которая должна содержать в том числе: предмет торгов и иные позволяющие его индивидуализировать сведения с указанием его количественных и качественных характеристик, а также сведения необходимые для подготовки извещения и проведения торгов. Уполномоченное учреждение, по заявке Заказчика, подготовило и опубликовало на портале ГИС Торги извещение № 22000062030000000207 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Бабаевского муниципального округа, в электронной форме. Предмет аукциона по Лот 1 - право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:02:0308002:99, площадью 22500 кв.м, категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и землях иного специального назначения, с разрешенным использованием – для размещения производственной базы, местоположение – Вологодская область, р-н Бабаевский, г. Бабаево. Так же извещение содержит всю необходимую и достаточную информацию о порядке приема заявок на участие в электронном аукционе, а также о случаях не допуска заявителей к участию в аукционе, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации. Запросов о разъяснении положений извещения о проведении торгов от заинтересованных лиц или от участников торгов не поступало.

К моменту окончания подачи заявок по Лоту № 1 поступило 17 заявок (приложение – Информация о поступивших заявках).

Площадка «Сбербанк-АСТ», на дату окончания приема заявок 29.07.2024 года предоставила информацию о поступивших заявках, а также на дату рассмотрения 31.07.2024 года заявок предоставила информацию о поступлении задатков.

Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/ПР срок 52 месяца необходим для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для **объектов** площадью от 20000 м² до 30000 м², а не для земельных участков такой площади.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка указано, что параметры разрешенного использования установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки Бабаевского муниципального округа Вологодской области (далее - ПЗЗ) применительно к территории в административных границах города Бабаево, Тороповского сельсовета Бабаевского района, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 05.06.2023 № 649. Данное постановление находится для ознакомления в открытом доступе.

В выписки из ЕГРН от 04.06.2024, которая опубликована с извещением на портале ГИС Торги, земельный участок имеет вид разрешенного использования – для размещения производственной базы.

На земельном участке отсутствуют здания, незарегистрированная деятельность третьих лиц не ведется. <...> не имела заинтересованности в земельном участке и участия в торгах не принимала.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Вологодского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка по извещению: № 22000062030000000207 необоснованной.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель комиссии

А.А. Власов

Члены комиссии

С.А. Батаков

Н.В. Скребков