

## РЕШЕНИЕ № 076/01/18.1-148/2024

Резолютивная часть решения оглашена «12» февраля 2024г. г. Кострома

В полном объеме решение изготовлено «14» февраля 2024г.

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель комиссии –

Члены комиссии:

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу ХХ на действия организатора торгов, Администрацию

УСТАНОВИЛА:

В адрес Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области (далее - Управление) поступила и была рассмотрена жалоба на действия Администрации при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о принятии жалобы к рассмотрению от 06.02.2024г. направлено Заявителю по электронной почте, Организатору торгов - по электронной почте (исх. № ОМ/1490/24 от 06.02.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 12.02.2024г. в 16 часов 00 минут.

В назначенное время и дату рассмотрение состоялось, Заявитель на рассмотрение жалобы явку не обеспечил, ходатайств не направлял. Организатор аукциона направил письменные возражения, с доводами жалобы не согласен, просит рассмотреть жалобу без участия его представителя.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме на электронной площадке, адрес <https://utp.sberbank-ast.ru/>

Извещение №... о проведении аукциона (далее - Извещение) опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Официальный сайт торгов).

Организатор аукциона - Администрация .

Обжалуемые действия организатора аукциона - Организатором торгов нарушен порядок проведения Аукциона по ряду оснований.

Изучив материалы дела, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции

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 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 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.

Порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды недвижимого имущества регулируется статьями 39.11-39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Сведения, которые должно содержать Извещение о проведении аукциона предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Организатором торгов на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), размещено информационное сообщение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка .

Согласно информации, содержащейся в Извещении:

Дата и время начала подачи заявок — 28.12.2023 года в 08 часов 00 минут.

Дата и время окончания подачи заявок — 29.01.2024 года в 17 часов 00 минут.

Начальная цена — 134 400,00 рублей 00 копеек.

Шаг аукциона — 4 032 руб. 00 коп., 3%

Размер задатка для участия в аукционе — 26 880 руб. 00 коп. (20%)

Сведения о предмете аукциона: Проведение электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды (годовая арендная плата) сроком на 5 (пять) лет земельного участка, расположенного по адресу: ....

Реквизиты счета для перечисления задатка:

Получатель: АО «Сбербанк - АСТ»

ИНН/КПП 7707308480/770401001

Наименование банка получателя: ПАО «Сбербанк» г. Москва

Расчетный счет 40702810300020038047

БИК 044525225

Корреспондентский счет 3010181040000000000225

Назначение платежа: Перечисление денежных средств в качестве задатка (ИНН плательщика), НДС не облагается.

Задаток должен поступить не позднее даты рассмотрения заявок на участие в аукционе.

С момента перечисления заявителем задатка, договор о задатке считается заключенным в установленном порядке.

1. Согласно первому доводу Заявителя, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о возможном подключении к сети газоснабжения, а так же отсутствие информации о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, а точнее объемы возможного потребления ресурсов.

Рассмотрев вышеуказанный довод комиссия пришла к следующим выводам.

В пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении аукциона должно содержать, информацию 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 пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса 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.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341, от 19.06.2017 № 727 и от 05.07.2018 № 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, и являются обязательными приложениями к договорам о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, заключаемым лицом, владеющим соответствующей сетью на праве собственности или ином законном основании.

Технические условия, как правило предусматривают максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение.

В этой связи следует учитывать, что 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 него 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.

Таким образом, ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

Согласно вышеизложенного, комиссия приходит к выводу, что довод заявителя обоснован в части не содержания в извещении всех данных, предусмотренных требованиями п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, а именно отсутствия сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газоснабжения.

Не указание организатором торгов сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и отсутствие соответствующих сведений в составе аукционной документации не только является прямым нарушением законодательства, но и приводит к сокращению круга потенциальных участников торгов, а так же на конечную стоимость данного земельного участка.

2. Заявитель считает, что срок аренды земельного участка, определенный Организатором торгов (5 лет), противоречит земельному законодательству, установлен без учета требований п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ.

Рассмотрев доводы Заявителя, позицию Организатора аукциона, комиссия пришла к следующим выводам.

В извещении о проведении аукциона разрешенное использование земельного участка установлено как - «Ремонт автомобилей».

Допустимые параметры разрешенного строительства, согласно извещению - зона смешанной и общественно-деловой застройки (Ц-1):

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат ограничению;

2) минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м;

3) предельная высота зданий - 2 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 процентов.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов

разрешенного использования земельных участков (далее- Классификатор ВРИ).

Согласно положениям действующего Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, ВРИ земельного участка соответствует разрешенному использованию - «ремонт автомобилей» с кодом (4.9.1.4), предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Постановлением Администрации городского округа город Шарья Костромской области от 24.06.2021 № 674, утверждены Правил землепользования и застройки городского округа город Шарья Костромской области (далее — ПЗЗ г. Шарья), которым установлены категории объектов капитального строительства, подлежащие размещению на земельных участках в соответствии с видом разрешенного использования земельных участков.

Согласно данным с официального сайта <https://sharya.kostroma.gov.ru/> , ПЗЗ г. Шарья (ст. 32), для Зоны смешанной и общественно-деловой застройки (Ц-1) предусмотрены:

Основной виды разрешенного использования: Общественное управление, деловое управление, культурное развитие, рынки, магазины, общественное питание, развлечения, бытовое обслуживание, объекты торговли, обеспечение внутреннего правопорядка, гостиничное обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, образование и просвещение, банковская и страховая деятельность, религиозное использование, служебные гаражи, стоянка транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования не предусмотрены.

Вспомогательные виды разрешенного использования: автомобильный транспорт (размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей), земельные участки (территории) общего пользования.

Комиссией установлено, что ВРИ земельного участка 4.9.1.4 «Ремонт автомобилей», указанный в извещении не соответствует утвержденным Правилам землепользования и застройки г. Шарья, данный ВРИ попросту отсутствует в Зоне Ц-1.

Допустимые параметры разрешенного строительства, указанные в извещении о проведении аукциона относятся к ВРИ - «служебные гаражи» 4.9 ПЗЗ г. Шарья, а разрешенное использование рассматриваемого земельного участка согласно извещению - «ремонт автомобилей».

В действующем Классификаторе ВРИ - код 4.9 «Служебные гаражи», предусматривает размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо, а «ремонт автомобилей» код 4.9.1.4 предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также

размещение магазинов сопутствующей торговли.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона выявлены серьезные не соответствия между сведениями содержащимися в утвержденных правилах землепользования и застройки г. Шарья, положениями действующего Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412, и сведениями отраженными в извещении о проведении аукциона в части разрешенного использования и допустимых параметрах разрешенного строительства.

Вышеуказанные несоответствия, по мнению комиссии не позволяют (если не исключают полностью) использовать земельный участок, так же не представляется возможным определить срок аренды рассматриваемого земельного участка с учетом требований пунктов 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ и дать оценку довода заявителя в полном объеме, однако доводы о том что срок аренды установлен без учета требований п. 8 и 9 ст. 39.8 ЗК РФ прослеживаются.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно с ч. 2 ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Согласно п. 1 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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.

Как следует из Письма Федеральной антимонопольной службы от 25.09.2020 № ИА/83159/20 организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Таким образом, Организатором аукциона нарушен подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка, а так же содержатся некорректные (недостовверные) сведения о виде разрешенного использования земельного участка из предусмотренных правилами землепользования и застройки. Содержание извещения противоречит требованиям действующего законодательства.

Комиссией, при рассмотрении документов и материалов настоящего дела кроме прочего установлено, что 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.

Извещение содержит следующую информацию «Допускается взимание платы оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона и иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13,14.20 и 25 статьи 39.12 настоящего кодекса заключается договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, платы за участие в электронном аукционе в порядке и размере и на условиях, которые установлены Правительством российской Федерации в соответствии с законом РФ.

Комиссией установлено, что извещение содержит адрес сайта электронной площадки <https://utp.sberbank-ast.ru/>, на которой будет проводиться Аукцион.

Взаимоотношения между Организатором торгов, Участниками торговой процедуры и оператором торговой площадки регулируются Положением о функционировании электронной площадки АО «Сбербанк – АСТ».

Таким образом, Организатор торгов, в силу требования норм законодательства, обязан был указать в Извещении информацию о размере взимаемой с победителя электронного аукциона платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, либо эл. ссылкой на документ размещенный на данной электронной площадке, отражающий размер вышеуказанной платы и условия



взимания. Со своей стороны организатор аукциона не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы, взимаемой оператором ЭТП, а лишь указал сведения о допустимости ее взимания в силу закона.

Выявленные в ходе рассмотрения настоящего дела нарушения в действиях организатора торгов по своей юридической природе являются существенными и могут являться основанием для признания сделки недействительной, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области и Костромской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия Организатора торгов, Администрации при организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка обоснованной.
2. Признать организатора торгов, нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11, п. 3.2 ст. 39.13, п. 8 и 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов, обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленному факту нарушения антимонопольного законодательства.