

Решение по делу №071/10/18.1-183/2024

Заявителю: Ш. И. А.

Заявителю: Г. Д. И.

Организатору торгов:

Администрации муниципального
образования город Ефремов

ул. Свердлова, д. 43, г. Ефремов,
Тульская область, 301840

adm.efremov@tularegion.ru

Оператору ЭТП: АО «Сбербанк-АСТ»

Большой Саввинский переулок, д. 12,
строение 9, г. Москва, 119435

info@sberbank-ast.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 071/10/18.1-183/2024

Резолютивная часть решения оглашена «18» марта 2024 года

В полном объеме решение изготовлено «21» марта 2024 года

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной
службы по Тульской области (далее - Комиссия) в составе:

рассмотрев дела № 071/10/18.1-183/2024 и № 071/10/18.1-184/2024 по жалобам Ш. И.
А. (вх. № 1290-ЭП/24 от 29.02.2024) и Г. Д. И.(вх. № 1329-ЭП/24 от 04.03.2024) на

действия организатора торгов - администрации муниципального образования город Ефремов (далее – Организатор торгов, Организатор) при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:08:060306:1224 площадью 181660 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Тульская область, муниципальное образование город Ефремов, д. Круглики. Разрешенный вид использования: туристическое обслуживание. Форма собственности – государственная неразграниченная собственность (извещение № 22000009360000000108 от 18.01.2024, лот № 1) (далее – Электронный аукцион, Аукцион), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), без участия Заявителей и их представителей, с участием представителя Организатора торгов по видеоконференцсвязи - начальника отдела по правовому обеспечению деятельности администрации муниципального образования город Ефремов Д. Н. Ю.,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступили жалобы Заявителей на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов в форме Электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот №1).

Исходя из того, что проверке по указанным жалобам подлежат действия Организатора торгов при организации и проведении одного и того же Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 22000009360000000108 от 18.01.2024, лот № 1), решением Комиссии дела №№ 071/10/18.1-183/2024, 071/10/18.1-184/2024 объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением делу единого номера – № 071/10/18.1-183/2024.

18.01.2024 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов опубликовано извещение о проведении Электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение).

В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалоб с требованием о представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалоб, их содержании, месте и времени рассмотрения.

Рассмотрение жалобы назначено и проведено 18 марта 2024 года в 11 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д. 2, каб. 39.

Содержание жалоб сводится к следующему.

Ш. И. А. для участия в Электронном аукционе на приобретение права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:08:060306:1224 площадью 181660 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Тульская область, муниципальное образование город Ефремов, д.Круглики, подала заявку, признана участником

Электронного аукциона.

Заявитель отмечает, что в нарушение положений пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) Организатор торгов разместил извещение о проведении аукциона на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, в связи с чем процедуру проведения аукциона и размещение информации о проведении торгов считает не соответствующими действующему законодательству.

Аналогичные требования изложены Г. Д. И. Заявитель также отмечает, что Организатор торгов установил незаконные сроки для заключения договора аренды (не более, чем на 10 лет), а в Извещении не указал максимальный процент застройки земельного участка и полную информацию о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (отсутствуют сведения о подключении к сетям теплоснабжения и связи), не приложил к Извещению установленную форму согласия на обработку персональных данных.

Учитывая изложенное, Заявители просят признать в действиях Организатора торгов нарушение положений земельного и градостроительного законодательства, аннулировать результаты аукциона, выдать предписание Организатору торгов и привлечь к административной ответственности виновных лиц, допустивших указанные нарушения закона.

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы (вх. №№ 1410-ЭП/24, 1413-ЭП/24 от 06.03.2024), в которых сообщает, что земельный участок с кадастровым номером 71:08:060306:1224 был сформирован и поставлен на кадастровый учет 09.10.2023 в порядке, установленном статьей 39.11 ЗК РФ по инициативе администрации. На момент формирования земельного участка в его границах отсутствовали здания, строения, сооружения. Срок аренды установлен в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ и приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр. Форма согласия на обработку персональных данных размещена в Извещении на федеральном сайте и сайте администрации вместе с формой заявки на участие в аукционе (включена в форму заявки). Максимальный процент застройки указан в извещении в таблице «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», размещенном на указанных сайтах. Возможность подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указана в Извещении.

При рассмотрении дела представитель Организатора торгов также просил оставить жалобы без удовлетворения.

Согласно части 1 пункта 4.2 статьи 23 Закона о защите конкуренции в полномочия антимонопольного органа входит рассмотрение жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

В соответствии с правилами 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

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.

Комиссия, изучив материалы дела № 071/10/18.1-183/2024, исследовав обстоятельства, документы и пояснения лиц, представленные в материалы дела, в соответствии с действующим законодательством установила следующее.

Порядок и организация проведения аукциона (лот №1) утверждены постановлением главы администрации муниципального образования город Ефремов от 17.01.2024 № 58 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, муниципальное образование город Ефремов, д. Круглики.

Краткая информация об Аукционе:

Дата начала подачи заявок: 19.01.2024 в 00-00.

Дата окончания подачи заявок: 19.02.2024 в 23-59.

Дата и время проведения аукциона: 21.02.2024 в 10-00.

Предмет Аукциона: лот № 1 – право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:08:060306:1224 площадью 181660 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Тульская область, муниципальное образование город Ефремов, д.Круглики. Разрешенный вид использования: туристическое обслуживание. Форма собственности – государственная неразграниченная собственность.

В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 39,11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом Аукциона, если на нем находятся здания и сооружения.

Вместе с тем, согласно представленной в Тульское УФАС России Выписке из

Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на участке с кадастровым номером 71:08:060306:1224 сведения о зданиях, строениях, сооружениях в границах данного участка отсутствуют, вследствие чего доводы заявителей о том, что земельный участок Организатора торгов незаконно решил выставить на Электронный аукцион, являются необоснованными.

В части довода Г. Д. И. о сроке договора, Комиссия пришла к выводу о его несостоятельности по следующим основаниям.

Согласно пункту 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 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.

Срок аренды установлен в соответствии с п.9 ст.39.8 Земельного кодекса РФ и приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Кроме того, 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 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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что 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). Максимальный процент застройки указан в извещении в таблице «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Вместе с тем указанные требования земельного законодательства Организатором торгов исполнены, сведения о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указаны в извещении в полном объеме, что свидетельствует о несостоятельности доводов Заявителя Г. Д. И. об отсутствии соответствующей информации при организации и проведении Аукциона.

Довод о нарушении Организатором торгов требований, предъявляемых к защите персональных данных, не подлежит рассмотрению антимонопольным органом, поскольку не относится к его компетенции.

В ходе заседания Комиссии Тульского УФАС России установлено, что договор аренды земельного участка № 4533 от 04.03.2024 был зарегистрирован в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 04.03.2024г. Номер государственной регистрации 71:08:060306:1224-71/051/2024-1.

Комиссия отмечает, что поскольку по итогам проведенных торгов заключен договор аренды земельного участка, то есть уже возникли правоотношения (в том числе носящие гражданско-правовой характер), вследствие чего оспаривание торгов возможно исключительно в судебном порядке.

Учитывая изложенное, Комиссия считает, что в рассматриваемых действиях администрации муниципального образования город Ефремов отсутствуют нарушения действующего законодательства и признает жалобы Ш. И. А. и Г. Д. И. необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частями 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобы Ш. И. А. (вх. № 1290-ЭП/24 от 29.02.2024) и Г. Д. И. (вх. № 1329-ЭП/24 от 04.03.2024) на действия организатора торгов - администрации муниципального

образования город Ефремов при проведении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:08:060306:1224 площадью 181660 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Тульская область, муниципальное образование город Ефремов, д. Круглики. необоснованными.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

2024-1382