

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-2707/2023

«08» декабря 2023 года
Ленина, 59

. Челябинск, пр.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению жалоб на нарушение порядка проведения торгов (далее – Комиссия Челябинского УФАС России), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя <... - заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <... специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов
Комиссии: > - власти Челябинского УФАС России;
<... главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> - органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее – Заявитель) на действия органа местного самоуправления «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» (далее – Комитет, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка проведения аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, ул. 40-летия Победы, с кадастровым номером 74:25:0307106:69, общей площадью 1253 кв. м, извещение № 21000003820000000353 (далее – Аукцион, торги),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

Извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о всех видах разрешенного использования Земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки Златоустовского городского округа.

Извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о размере вознаграждения оператора электронной площадки.

Извещение содержит недостоверную информацию о виде разрешенного использования Земельного участка.

Извещение о проведении Аукциона содержит информацию, вводящую в заблуждение относительно номера лота Аукциона.

Комитетом представлены документы (вх. № 15779-ЭП/23 от 24.11.2023) и на заседании Комиссии указано следующее.

Вид разрешенного использования Земельного участка - для размещения автостоянки установлен при его постановке на кадастровый учет. Сведения о виде разрешенного использования Земельного участка внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Электронная торговая площадка самостоятельно устанавливает процент платы с победителя торгов в соответствии с регламентом, о чем указано в извещении о проведении Аукциона.

При размещении сведений об Аукционе на сайте www.torgi.gov.ru при выборе вида разрешенного использования земельного участка в разделе характеристики земельного участка необходимо выбрать значение из имеющегося перечня, в котором отсутствует вид - для размещения автостоянки. Соответственно, организатором торгов выбран вид разрешенного использования Земельного участка из предложенного перечня - стоянка транспортных средств.

Комитетом 06.10.2023 на Аукцион выставлено 5 земельных участков (5 лотов), каждому земельному участку присвоен соответствующий номер лота. При размещении извещения о проведении торгов на электронной площадке присваивается реестровый номер процедуры и применительно к каждой процедуре указывается версия № 1.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме установлен статьей 39.13 ЗК РФ.

Пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ установлено, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион).

Распоряжением Комитета от 04.10.2023 № 1077-р принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307106:69, общей площадью 1253 кв. м, расположенного по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, ул. 40-летия Победы, разрешенный вид использования – для размещения автостоянки, сроком действия – 10 лет.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru 06.10.2023 размещено извещение о проведении Аукциона (извещение № 21000003820000000353).

Информация и извещение о проведении Аукциона размещены на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, а также на электронной торговой площадке АО «Единая электронная торговая площадка».

Согласно извещению о проведении Аукциона дата начала и окончания приема заявок на участие в торгах – 07.10.2023 и 04.11.2023 соответственно, дата проведения Аукциона – 09.11.2023.

1. Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, 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).

В силу подпункта 5 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 не установлено разрешенное использование.

Пунктом 17 статьи 39.8 ЗК РФ установлено, что внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 названного Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 22.11.2023 Земельный участок поставлен на кадастровый учет 24.05.2000, с присвоенным видом разрешенного использования – для размещения автостоянки.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона вид разрешенного использования Земельного участка - для размещения автостоянки.

Тем самым, вид разрешенного использования Земельного участка соответствует данным, указанным в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно Генеральному плану и правилам землепользования и застройки Златоустовского городского округа, утвержденным решением Собрания депутатов Златоустовского городского округа от 28.12.2009 № 103-ЗГО (в ред. от 01.06.2022 № 33-ЗГО), Земельный участок расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Многофункциональной общественно-деловой зоне соответствует **63** основных и условно разрешенных видов разрешенного использования.

Комиссия отмечает, что вид разрешенного использования Земельного участка - для размещения автостоянки, определен конкретно при его постановке на кадастровый учет и является отличным по своей специфике от иных видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных Генеральным планом и правилами землепользования и застройки Златоустовского городского округа для данной территориальной зоны (в частности таких, как: оказание услуг связи, общежития, здравоохранение, образование и просвещение, объекты культурно-досуговой деятельности, парки культуры и отдыха, цирки и зверинцы, магазины, банковская и страховая деятельность, обеспечение обороны и безопасности, улично-дорожная сеть, рынки и т.д.).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в торгах от 08.11.2023 Заявителем подана заявка на участие в Аукционе, следовательно, Заявитель осведомлен о всех существенных характеристиках Земельного участка, в том числе о виде разрешенного использования Земельного участка.

Комиссия отмечает, что указание всех видов разрешенного использования Земельного участка может привести к невозможности определения организатором торгов начальной цены предмета Аукциона и срока действия договора аренды Земельного участка, при условии, что не каждый основной вид разрешенного использования, определенный правилами землепользования и застройки Златоустовского городского округа в многофункциональной общественно-деловой зоне, предполагает строительство объектов капитального строительства.

Более того, указание всех видов разрешенного использования Земельного участка может ввести в заблуждение потенциальных участников торгов ввиду их несоответствия сведениям о виде разрешенного использования, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя признан необоснованным.

2. Согласно пункту 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 названного 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 ЗК РФ 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.

Извещением о проведении Аукциона установлено, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564 и Регламента электронной площадки АО «ЕЭТП» с победителя аукциона взимается плата в размере, установленном Регламентом.

При этом извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о размере

взимаемой платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, что является нарушением пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

Таким образом, довод Заявителя о том, что извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о размере вознаграждения оператора электронной площадки, признан обоснованным.

3. Заявителем указано, что извещение о проведении торгов содержит недостоверные сведения о виде разрешенного использования Земельного участка. Так, на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru указаны сведения о виде разрешенного использования Земельного участка - стоянка транспортных средств. При этом извещение о проведении Аукциона содержит сведения о виде разрешенного использования Земельного участка - для размещения автостоянки.

Комитетом указано, что при размещении сведений об Аукционе на сайте www.torgi.gov.ru при определении вида разрешенного использования Земельного участка в разделе «характеристики земельного участка» организатором торгов выбрано значение из имеющегося перечня, в котором отсутствует вид - для размещения автостоянки.

Комиссия отмечает, что извещение о проведении торгов содержит сведения о виде разрешенного использования Земельного участка.

При этом ограничение функционала электронного ресурса ГИС «Торги» при выборе вида разрешенного использования земельного участка не может свидетельствовать о нарушении порядка проведения торгов и не повлияло на результаты Аукциона.

Таким образом, рассматриваемый довод Заявителя признан необоснованным.

4. Заявителем указано, что извещение о проведении аукциона содержит информацию, вводящую в заблуждение потенциальных участников торгов относительно номера лота Аукциона.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что при переходе по номеру извещения 21000003820000000353 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru появляется информация о единственном земельном участке, являющемся предметом Аукциона.

При этом сведений об иных земельных участках, которые могли бы ввести в заблуждение потенциальных участников торгов, извещение не содержит, в связи с чем рассматриваемый довод Заявителя признан необоснованным.

Поскольку Комиссией не выявлено существенных нарушений процедуры проведения Аукциона, которые могут являться основанием для признания сделки недействительной, Комиссия полагает возможным предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений действующего законодательства при организации и проведении торгов, не выдавать.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя обоснованной.

2. Признать в действиях Комитета нарушение порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренного пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений действующего законодательства при организации и проведении торгов, в порядке части 20 статьи 18.1, подпункта «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

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