

Организатору торгов –
Администрации Старорусского муниципального района

Советская наб., д. 1,
г. Старая Русса, Новгородская обл., 175200
e-mail: komstr@admruusa.ru

Оператору электронной площадки –
ООО «РТС-тендер»

e-mail: ko@rts-tender.ru

Заявителю –
Ф...

РЕШЕНИЕ

№ 053/10/18.1-311/2024

по результатам рассмотрения жалобы
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в соответствии
с законодательством Российской Федерации торгов

30 мая 2024 года

Великий Новгород

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) (далее – Комиссия) в составе:

.....

в присутствии представителя организатора торгов – Администрации Старорусского муниципального района – ... (доверенность № 1511-и от 22.12.2023);

заявитель – Ф.... (далее – Заявитель, Ф...) надлежащим образом уведомлен о месте и времени заседания Комиссии, не явился, представителей не направил,

рассмотрев жалобу заявителя – Ф.... на действия организатора торгов – Администрации Старорусского муниципального района (175202, Российская Федерация, Новгородская обл., г. Старая Русса, наб. Советская, д. 1; далее - Администрация) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельных участков в соответствии с лотами:

лот № 1 - земельный участок по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, г.п. город Старая русса, город Старая Русса, ул. 1 Мая, з.у. 30Б;

лот № 3 – земельный участок по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, Наговское сельское поселение, д. Подоложь, земельный участок 10,

извещение № 22000022680000000093 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) 20.04.2024,

УСТАНОВИЛА:

22.05.2024 в Новгородское УФАС России поступила жалоба заявителя – Ф... на действия организатора торгов – Администрации при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельных участков в соответствии с лотами:

лот № 1 - земельный участок по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, г.п. город Старая русса, город Старая Русса, ул. 1 Мая, з.у. 30Б;

лот № 3 – земельный участок по адресу: Российская федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, Наговское сельское поселение, д. Подоложь, земельный участок 10,

извещение № 22000022680000000093 о проведении которого было размещено на официальном сайте 20.04.2024 (вх. 3671-ЭП/24 Новгородского УФАС России; далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением Жалобы Новгородским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции организатору торгов – Администрации было направлено уведомление о приостановлении торгов до рассмотрения Жалобы по существу, которое организатором торгов исполнено, проведение торгов приостановлено, договор не заключен.

Заявитель является участником рассматриваемого аукциона по лотам № 1, 3.

Суть доводов Жалобы сводится к следующему.

1. В размещенном на официальном сайте извещении отсутствуют максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.
2. В извещении по лоту № 1 также отсутствуют все виды разрешенного использования земельного участка.
3. Установленные Администрацией сроки для заключения договора аренды (лот № 1 – 7 лет и 4 месяца, лот № 3 – 49 лет) противоречат требованиям подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Администрацией представлены письменные возражения на Жалобу (вх. № 3822-ЭП/24 от 29.05.2024 Новгородского УФАС России) следующего содержания.

Обязанность для организатора торгов указывать в извещении все возможные виды разрешенного использования земельного участка законом не установлена. Администрацией указан вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

Кроме того, Администрация указывает на то что Правила землепользования и застройки муниципального образования город Старая Русса Старорусского муниципального района Новгородской области (далее – ПЗЗ Старая Русса) и Правила землепользования и застройки Наговского сельского поселения Старорусского муниципального района Новгородской области (далее – ПЗЗ Наговского сельского поселения) размещены на официальном сайте Администрации и Администрации Наговского сельского поселения соответственно.

Указанные ПЗЗ содержат всю необходимую информацию о параметрах разрешенного строительства.

Относительно срока аренды земельными участками Администрация указывает, что по лоту № 3 срок аренды установлен в соответствии с подпунктом 11 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, который предусматривает предельный срок аренды земельного участка 49 лет, а по лоту № 1 срок аренды превышает в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для строительства зданий сооружений.

На основании вышеизложенного Администрация считает доводы Жалобы необоснованными.

Присутствовавший на рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов поддержала указанные возражения в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме урегулирован положениями статей 39.12, 39.13 ЗК РФ.

Таким образом, оценивая правомерность действий Администрации при проведении рассматриваемых торгов необходимо руководствоваться положениями гражданского законодательства, ЗК РФ и принятых в его развитие подзаконных нормативных правовых актов.

1. Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что 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 подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 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).

Из извещения о проведении аукциона в электронной форме (далее - Извещение) следует, что допустимые параметры разрешенного строительства приведены в ПЗЗ Старая Русса, утвержденных решением Совета депутатов города Старая Русса от 07.12.2009 № 242 (лот № 1), а допустимые параметры разрешенного строительства по лоту № 3 - в ПЗЗ Наговского сельское поселение, утвержденных решением Совета депутатов Наговского сельского поселения от 23.11.2012 № 110.

В ПЗЗ Старая Русса определены следующие параметры разрешенного строительства с видом разрешенного использования земельного участка – «Склад»:

Площадь земельных участков, кв.м		Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, м	Предельное количество этажей	Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства, м	Максимальный процент застройки границах земельного участка, %	Максимальная высота ограждения, м
Минимальные	Максимальные						
100	Не подлежит установлению	1	1	Не подлежит установлению	10	80	Не подлежит установлению

В ПЗЗ Наговского сельского поселения также установлены допустимые параметры разрешенного строительства в зависимости от территориальных зон, на которых будут располагаться такие здания, сооружения.

Указанные выше документы находятся в свободном доступе на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» по адресу: <https://admrusso.gosuslugi.ru/> (лот № 1) и на официальном сайте Администрации Наговского сельского поселения в сети «Интернет» по адресу: <http://admnapovo.ru/>.

На основании вышеизложенного, вопреки мнению Заявителя извещение содержит информацию о допустимых параметрах разрешенного строительства.

Следовательно, рассматриваемый довод Жалобы не нашел своего подтверждения.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 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.

В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в Единый государственный реестр недвижимости вносятся, в том числе, сведения о видах разрешенного использования земельного участка.

Согласно абзацу 3 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Согласно Извещению вид разрешенного использования земельного участка по лоту № 1 – склад.

Такой же (и никакой другой) вид разрешенного использования земельным участком указан в выписке из ЕГРН в отношении земельного участка по лоту № 1.

Таким образом, на дату объявления аукциона сведения о виде разрешенного использования земельного участка, указанные в Извещении, соответствовали выбранному в отношении данного участка виду разрешенного использования земельного участка, содержащемуся в ЕГРН.

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка в части изменения видов его разрешенного использования не допускается.

При этом заявитель не указал, какие еще конкретные виды разрешенного использования земельного участка и на каком основании должны были быть указаны в Извещении, а также как отсутствие данной информации нарушает его права как участника торгов.

Таким образом, рассматриваемый довод Жалобы не нашел своего подтверждения.

3. Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 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 (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.

Согласно приложению к приказу Минстроя России от 15.05.2020 № 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 № 264/пр) общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью 10 000 м² до 20 000 м² – 44 месяца.

Из Извещения следует, что срок договора аренды земельного участка по лоту № 1 площадью 10 842 кв. м. составляет на 7 лет 4 месяца, т.е. 88 месяцев, что соответствует требованиям Приказа № 264/пр и пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Относительно срока аренды земельного участка по лоту № 3 Комиссией установлено следующее.

Согласно Извещению, по лоту № 3 организатором торгов реализуется земельный участок с видом разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

В силу подпункта 11 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 12 настоящего пункта.

Как следует из Извещения, организатором торгов установлено, что срок договора аренда земельного участка с видом разрешенного использования – хранение и переработка сельскохозяйственной продукции составляет 49 лет, что не противоречит положениям подпункта 11 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного указанный довод Жалобы также не нашел своего подтверждения.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя – Ф... на действия организатора торгов – Администрации Старорусского муниципального района (175202, Российская Федерация, Новгородская обл., г. Старая Русса, наб. Советская, д. 1) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельных участков в соответствии с лотами:

лот № 1 - земельный участок по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, г.п. город Старая русса, город Старая Русса, ул. 1 Мая, з.у. 30Б;

лот № 3 – земельный участок по адресу: Российская федерация, Новгородская область, Старорусский муниципальный район, Наговское сельское поселение, д. Подоложь, земельный участок 10,

извещение № 22000022680000000093 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 20.04.2024, необоснованной.

Председатель Комиссии

...

Члены Комиссии

....

.....

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