

Организатор торгов -

Комитет по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Некрасовского
муниципального района Ярославской
области

152260, Ярославская область,
Некрасовский район, р.п.
Некрасовское, ул. Набережная, д. 36,

e-mail: nekr@adm.yar.ru

Заявитель -

<...>

<...>

**Решение по результатам рассмотрения жалобы
на нарушения при организации и проведении торгов
и порядка заключения договоров № 076/10/18.1-436/2020**

02 июня 2020 года
Ярославль

Г.

(изготовлено в полном объеме 05.06.2020)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Лебедева С.Н., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Семенюк А.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля

органов власти и рекламы Савичева К.А.,

с участием:

заявитель – <...>, обеспечил после перерыва личное участие в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи,

организатор торгов – Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области (далее – организатор торгов, также КУМИ АНМР ЯО), обеспечил участие в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи до перерыва председателя КУМИ АНМР ЯО <...>, после перерыва представителя по доверенности <...>,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – КУМИ АНМР ЯО (ИНН: 7621003399, ОГРН: 762101001), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 5631 от 22.05.2020) на действия (бездействие) организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, площадью 1045 кв.м. с кадастровым номером 76:09:160110:135 (Лот № 1) (извещение № 140420/0118581/05).

Обжалуемые действия (бездействие) — отсутствие в извещении о проведении аукциона информации о стоимости компенсации за снос или пересадку имеющихся на земельном участке, являющегося предметом аукциона, зеленых насаждений. Заявитель поддержал доводы, изложенные в своей жалобе.

До заседания Комиссии Ярославского УФАС России организатор торгов представил документы, запрошенные уведомлением о поступлении жалобы от 27.05.2020 № 3339/06-07. С доводами жалобы не согласился.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи 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.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее — Земельный кодекс РФ).

14 апреля 2020 года на официальном сайте организатором торгов torgi.gov.ru опубликовано извещение № 140420/0118581/05 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, площадью 1045 кв.м. с кадастровым номером 76:09:160110:135 (Лот № 1).

Согласно извещению датой окончания приема заявок является 11 мая 2020 года, датой определения участников аукциона является 15 мая 2020, датой проведения аукциона – 19 мая 2020 года.

В период действия приема заявок на участие в аукционе организатору торгов поступило 5 заявок, в том числе 07 мая 2020 года от <...> (протокол № 196 от 15.05.2020).

В соответствии с протоколом № 110 от 19.05.2020 года победителем аукциона признан <...>, предложивший наибольшую цену за предмет аукциона (623 624 рубля), <...> признан участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (623 213 рублей.).

Доводы заявителя признаются комиссией Ярославского УФАС России необоснованными в виду следующего.

<...> в жалобе указывает, что в соответствии с сервисом Росреестра «Публичная кадастровая карта», а также путем личного визуального осмотра земельного участка установлено, что более 50% площади земельного участка, являющегося предметом аукциона, занято зелеными насаждениями, которые в целях застройки земельного участка необходимо снести. В связи с чем, по мнению заявителя, организатор торгов обязан в соответствии

положениями Земельного кодекса РФ указать в извещении о проведении аукциона полную информацию о предмете, а именно: информацию о действиях, которые должен будет совершить победитель аукциона и примерной стоимости затрат, которые необходимо понести для освобождения земельного участка от зеленых насаждений. Данная информация в извещении и документации о проведении аукциона отсутствует, что, как указывает <...>, повлекло за собой ограничение конкуренции, так как влечет для потенциальных участников аукциона обязанность совершить дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона в части выяснения стоимости сноса зеленых насаждений, расположенных на земельном участке, а также невозможности принятия экономически обоснованного решения об участии в аукционе и предложении по цене аренды.

В соответствии с подпунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Из приведенной нормы, Комиссия Ярославского УФАС России делает вывод, о том, что информация о предмете торгов может не ограничиваться сведениями о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка.

Описание предмета аукциона приведено в пункте 3 Извещения о проведении аукциона. Организатор торгов указывает следующую информацию по Лоту № 1:

«Россия, Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение

Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, кадастровый номер 76:09:160110:135, площадь земельного участка 1045 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, территориальная зона: «ОД - общественно-деловые зоны», **форма собственности: не разграниченная.**

Сведения об ограничениях (обременениях) прав:

- запрет на продажу табачных и алкогольных товаров,
- земельный участок частично находится в третьем поясе зоны санитарной охраны (ЗСО) водозабора подземных вод Некрасовского МУП «Водоканал», при осуществлении хозяйственной деятельности в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения необходимо руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «ЗСО источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Допустимые параметры разрешенного строительства: максимальный процент застройки в границах земельного участка 70, максимальная высота зданий на более 5 метров, минимальный отступ от границы земельного участка не менее 3 метров, минимальная площадь застройки земельного участка 100 кв.м.

Ограничения зон охраны памятников истории и культуры отсутствуют. Предельные размеры земельных участков устанавливаются с учетом задания на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 0,0002 га».

Также в извещении указаны технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Представители КУМИ АНМР ЯО на заседании комиссии, а также в письменных пояснения указали, что на земельном участке, действительно, находятся зеленые насаждения.

Земельный участок, являющийся предметом аукциона, находится на территории сельского поселения Некрасовское Некрасовского муниципального района Ярославской области.

Вместе с тем, форма собственности на указанный земельный участок не разграничена.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных

на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

На территории сельского поселения Некрасовское Некрасовского муниципального района Ярославской области действуют Правила благоустройства территории сельского поселения Некрасовское, утвержденные решением Муниципального Совета сельского поселения Некрасовское от 19.04.2018 года № 176 (далее – Правила благоустройства территории сельского поселения Некрасовское).

В соответствии с подпунктом 2.19.6. пункта 2.19 Правил благоустройства территории сельского поселения Некрасовское вырубка деревьев и кустарников (снос зеленых насаждений) производится на основании разрешения администрации сельского поселения Некрасовское в случаях, установленных подпунктом 2.19.7 пункта 2.19 данного раздела Правил.

Подпунктом 2.19.7 пункта 2.19. Правил благоустройства территории сельского поселения Некрасовское установлено, что порядок вырубки деревьев и кустарников (сноса зеленых насаждений) распространяется на зеленые насаждения, произрастающие на территории сельского поселения Некрасовское, **за исключением зеленых насаждений, произрастающих на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в частной собственности, а также за исключением случаев, установленных действующим законодательством.**

Таким образом, положения Правил благоустройства территории сельского поселения Некрасовское, устанавливающие обязанность получения разрешения администрации сельского поселения Некрасовское на вырубку деревьев и кустарников (снос зеленых насаждений), в отношении земельного участка, являющегося предметом аукциона, неприменимы.

Наличие, иного нормативно-правового, акта регламентирующего вырубку деревьев и кустарников (снос зеленых насаждений), произрастающих на земельных участках, находящихся на территории Некрасовского муниципального района, и относящихся к государственной неразграниченной собственности, Комиссией Ярославского УФАС России не установлено.

<...> также не представил информации о наличие иного нормативно-правового акта, регламентирующего вырубку деревьев и кустарников (снос зеленых насаждений), произрастающих на земельных участках, находящихся на территории Некрасовского муниципального района.

Данный факт также подтвержден представителями Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области на заседании комиссии Ярославского УФАС России, в связи с чем, как пояснили представители организатора торгов, вырубку деревьев и кустарников (сноса зеленых насаждений) на земельном

участке, являющегося предметом аукциона, будет осуществляться без получения разрешения администрации сельского поселения Некрасовское, а также без взимания восстановительной стоимости за снос имеющихся на земельном участке зеленых насаждений.

Учитывая изложенное, Комиссия Ярославского УФАС России приходит к выводу о том, что в Извещении о проведении аукциона в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ и по приведенным в тексте настоящего решения основаниям содержится исчерпывающая информация о предмете аукциона, позволяющая потенциальным участникам аукциона принять экономически обоснованное решение об участии в аукционе и сформировать предложение по цене аренды.

Кроме того, согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, «действия в обход закона» с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается осуществление гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В соответствии с Извещением о проведении аукциона, как уже было указано выше, датой окончания подачи заявок является 11.05.2020, датой подведения итогов аукциона – 19.05.2020.

Таким образом, <...> подал жалобу 22.05.2020 после окончания срока подачи заявок на участие в аукционе (11.05.2020) и определения победителя аукциона (19.05.2020).

Учитывая, что <...> победителем аукциона не признан и обжалуемые действия организатора торгов не связаны с пересмотром итогов аукциона, Комиссия Ярославского УФАС России полагает, что реализация права на обжалование положений Извещения о проведении аукциона за пределами окончания срока подачи заявок и подведения итогов необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников торгов, которые подали заявки в соответствии с условиями Извещения о проведении аукциона.

Кроме того, <...> подал заявку на участие в данном аукционе 07.05.2020, следовательно, подавая заявку на участие в процедуре, последний конклюдентно согласился с требованиями Извещения о проведении аукциона, в связи с чем презюмируется позиция участника о признании таких условий соответствующими законодательству РФ.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 5631 от 22.05.2020) на действия (бездействие) организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Некрасовского муниципального района Ярославской области (ИНН: 7621003399, ОГРН: 762101001), при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ярославская область, Некрасовский р-н, сельское поселение Некрасовское, р.п. Некрасовское, ул. Гагарина, уч.2, площадью 1045 кв.м. с кадастровым номером 76:09:160110:135 (Лот № 1) (извещение № 140420/0118581/05), необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлением Ярославского УФАС России о поступлении жалобы от 27.05.2020 № 3339/06-07.

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

Председатель Комиссии
Лебедева

С.Н.

Члены Комиссии
Семенюк

А.В.

Савичева

К.А.