

Решение

**Министерство имущественных и
земельных отношений
Нижегородской области**

РЕШЕНИЕ

по делу № 052/01/18.1-2445/2020

26 ноября 2020 года г. Нижний Новгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

- <...> - заместителя председателя комиссии,
- <...> - члена комиссии,
- <...> - члена комиссии,

при участии посредством видеоконференцсвязи:

при участии посредством видеоконференции.

- <...> - Генерального директора ООО СЗ «Бор-Сити»,
- <...> - представителя Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (доверенность),

рассмотрев в заседании комиссии путем проведения видеоконференции жалобу общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Бор-Сити» (далее также — ООО СЗ «Бор-Сити», заявитель) на действия организатора торгов Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (далее также — организатор торгов) при проведении и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:19:0201035:733, расположенном на сайте <https://torgi.gov.ru/>, номер извещения 011020/12035607/01,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО СЗ «Бор-Сити» на действия Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области при проведении и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:19:0201035:733, расположенном на сайте <https://torgi.gov.ru/>, номер извещения 011020/12035607/01 (далее – конкурс).

В своей жалобе заявитель сообщает о недобросовестных действиях организатора торгов при организации и проведении аукциона.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области приняло к рассмотрению жалобу ООО СЗ «Бор-Сити» в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции, Закон № 135-ФЗ) и назначило её рассмотрение на 26.11.2020 (уведомление о поступлении жалобы от 23.11.2020 № ОШ/19077/20).

В соответствии с Письмом ФАС России № ИА/27895/20 от 03.04.2020 в период, установленный Указами Президента РФ № 206 от 25.03.2020 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней», № 239 от 02.04.2020 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)», в целях предотвращения распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) территориальные органы ФАС России обеспечивают реализацию прав на участие в рассмотрении жалоб (обращений), в том числе в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции исключительно в дистанционном режиме, без очного участия представителей субъектов контроля и заявителя.

26.11.2020 Нижегородским УФАС России проведена видеоконференция по рассмотрению жалобы ООО СЗ «Бор-Сити» на действия Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области.

Заслушав представителей сторон, изучив доводы жалобы, исследовав имеющиеся доказательства, Комиссия приходит к следующему.

По правилам части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Вместе с тем 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.

Данная норма определяет круг лиц, уполномоченных направлять жалобы в антимонопольный орган. Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

1) лица, подавшие заявки на участие в торгах;

2) иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что ООО СЗ «Бор-Сити» обладает правом на обжалование действий организатора торгов.

В ходе рассмотрения дела установлено, что Министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области 01.10.2020 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов извещение и документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:19:0201035:733, расположенном на сайт <https://torgi.gov.ru/>, номер извещения 011020/12035607/01.

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Нижегородская область, город Бор, в границах улиц М.Горького и Борская ферма;

Кадастровый номер <...> :19:0201035:733;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Площадь земельного участка: 20907±51 кв.м;

Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка.

Начальная цена составляет 1 038 000 руб.

Рассматриваемые торги проводятся в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирована статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В силу части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

На основании частей 19, 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

Федерации Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

об организаторе аукциона;

об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

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).

1) Согласно первому доводу заявителя организатором торгов неправильно определена площадь земельного участка, и как следствие неправильно определена ставка годовой арендной платы.

Вместе с тем, Комиссии Нижегородского УФАС России не представляется возможным прийти к аналогичному выводу в силу следующего.

Согласно разделу 3 документации рассматриваемых торгов предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории

в целях жилищного строительства и договора о комплексном освоении территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:19:0201035:733, общей площадью 20907±51 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Бор, в границах улиц М.Горького и Борская ферма, с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка, категория земель - земли населенных пунктов, со сроком аренды 5 лет с даты заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства и договора о комплексном освоении территории в отношении указанного земельного участка.

Согласно характеристикам земельного участка, размещенным в извещении о проведении аукциона площадь земельного участка: 20907±51 кв.м.

В силу «Статья 1. Предмет Договора» Проекта договора «предметом является земельный участок (далее – Участок) для комплексного освоения территории со следующими характеристиками:

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Бор, в границах улиц М.Горького и Борская ферма;

Кадастровый номер <...> :19:0201035:733;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Площадь земельного участка: 20907±51 кв.м»

Согласно выписки из ЕГРН, представленной организатором торгов в ходе рассмотрения настоящего дела, площадь земельного участка с кадастровым номером 52:19:0201035:733 составляет 20907 +/- 51 кв.м.

Таким образом, указанный выше довод заявителя признается необоснованным.

2) Согласно второму доводу заявителя аукционной документацией не был учтен имеющийся проект планировки и межевания территории, утвержденный по результатам публичных слушаний от 30.04.2019 года постановлением №3993.

Вместе с тем, согласно пояснениям представителя организатора торгов, а также в ходе анализа закупочной документации Комиссией Нижегородского УФАС России установлено, что в разделе «Характеристика земельного участка» указано следующее: «Информация о ранее разработанной градостроительной документации: проект планировки и межевания утвержден постановлением администрации городского округа города Бор Нижегородской области №3993 от 24.07.2019 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории, расположенной в границах улиц М.Горького и Борская Ферма в г.Бор».

Таким образом, жалоба заявителя в указанной части признается необоснованной.

3) Согласно третьему доводу заявителя аукционной документацией не было учтено отсутствие возможности по подключению к инженерным коммуникациям.

Как отмечено ранее, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Предметом рассматриваемой закупки, согласно извещению о проведении аукциона, является право на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства и договора о комплексном освоении территории.

Таким образом, Комиссия Нижегородского УФАС России приходит к выводу о необоснованности жалобы заявителя в рассматриваемой части.

4) Согласно четвертому и пятому доводам жалобы в документации отсутствует градостроительное задание для ознакомления участниками аукциона, а также отсутствует указание о комплексной застройке.

Статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации определен исчерпывающий перечень документов обязательных для размещения в составе документации о закупке. Градостроительное задание в указанном перечне отсутствует.

Таким образом, отсутствие в документации рассматриваемого аукциона градостроительного задания для ознакомления участниками аукциона, не противоречит требованиям действующего законодательства.

Кроме того, Комиссией Нижегородского УФАС России установлено, что в извещении о проведении аукциона, имеется следующая информация: «Иные данные и требования для подготовки документации по планировке территории указаны в градостроительном задании № 06/20 на подготовку проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в районе улиц М.Горького и Борская ферма г.Бор Нижегородской области. С градостроительным заданием на подготовку документации по планировке территории можно ознакомиться по адресу: <...>, в дни и часы, установленные для приема заявок, при предъявлении документа, подтверждающего полномочия обратившегося лица».

Также по тексту извещения о проведении аукциона, в разделе «Характеристика земельного участка» указана информация о том, что в соответствии с Генеральным планом городского округа город Бор Нижегородской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа город Бор Нижегородской области от 25.12.2012 № 113 (с изменениями) земельный участок расположен в

функциональной зоне: СТН-Б - зона многофункциональной застройки срединной части города Бор.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области, утвержденными решением Совета депутатов городского округа город Бор Нижегородской области от 25.12.2012 №114 (с изменениями) и Градостроительным заданием № 06/20 на подготовку проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в районе улиц М.Горького и Борская ферма г.Бор Нижегородской области (с изменениями внесенными администрацией городского округа город Бор Нижегородской области от 04.09.2020 № 3852), земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-5 - зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Предельные параметры разрешённого строительства также указаны в извещении о проведении аукциона в соответствии пунктом 21 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, Комиссия Нижегородского УФАС России приходит к выводу о необоснованности жалобы заявителя в рассматриваемых частях.

5) Согласно шестому доводу жалобы заявителя в документации указано, что участок не обременен правами третьих лиц, однако фактически по участку проходит ЛЭП.

Согласно части 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Как отмечалось ранее в силу части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, помимо прочего, 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).

Согласно разделу «Характеристика земельного участка» извещения о проведении рассматриваемого аукциона установлено следующее: *«Обременения земельного участка: на дату принятия решения о проведении аукциона на участок не зарегистрированы права третьих лиц».*

Вместе с тем, согласно выписке из ЕГРН установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации, 52.19.2.97, Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Таким образом, организатор торгов, указав в извещении «на дату принятия решения о проведении аукциона на участок не зарегистрированы права третьих лиц», нарушил требования части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Следовательно, жалоба заявителя в рассматриваемой части признается обоснованной.

Учитывая обстоятельства рассматриваемого дела, а также существо допущенного нарушения, Комиссия Нижегородского УФАС

России приходит к выводу о необходимости выдачи Министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области предписания, направленного на устранение допущенных нарушений.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьёй 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

решила:

1. Жалобу ООО СЗ «Бор-Сити» на действия Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области при проведении и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:19:0201035:733, расположенном на сайт <https://torgi.gov.ru/>, номер извещения 011020/12035607/01 признать обоснованной в части нарушения требований части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В остальной части жалобу ООО СЗ «Бор-Сити» признать необоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации

3. Выдать Министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области обязательное для исполнения предписание.

4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы дела для рассмотрения вопроса о возможности возбуждения административного производства по признакам совершения административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» решение и (или) предписание комиссии антимонопольного органа могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения и (или) выдачи предписания.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>

Идентификатор