

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

№ 067/10/18.1-187/2024

10 апреля 2024 года
г. Смоленск

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

<...>

<...>

<...>

при участии в дистанционном режиме представителей:

- организатора торгов - Администрации Андрейковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области: <...>;

- заявителя – <...> (паспорт, доверенность),

в отсутствие представителя победителя торгов - ООО «Ф», уведомленного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, а также о возможности участия в рассмотрении жалобы в дистанционном режиме,

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев жалобу Д.,

УСТАНОВИЛА:

22.03.2024 в Смоленское УФАС России поступила жалоба Д. (далее также Заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Андрейковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью <...> м², местоположение: Смоленская область, Вяземский район, <...>, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования земельного участка: ритуальная деятельность (извещение № 22000057360000000005 размещено на сайтах <https://torgi.gov.ru>, <https://utp.sberbank-ast.ru>).

По мнению Заявителя, при проведении аукциона в электронной форме организатором торгов были допущены следующие нарушения:

- 1) неверно определен срок аренды вышеуказанного земельного участка;
- 2) в извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- 3) к участникам аукциона установлены требования, противоречащие нормам Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Организатором торгов является – Администрация Андрейковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области.

Организатор торгов представил письменные пояснения по сути жалобы, с доводами жалобы не согласился, просил признать жалобу Заявителя необоснованной.

Уведомлением от 22.03.2024 рассмотрение указанной жалобы было назначено на 01.04.2024.

01.04.2024 в ходе рассмотрения жалобы по существу Комиссией Смоленского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе Заявителя был продлен до 10.04.2024.

В соответствии с уведомлением от 02.04.2024 в целях получения дополнительной информации Смоленским УФАС России были направлены запросы:

- оператору электронной площадки о предоставлении сведений, касающихся ограничения в функционале электронной площадки при размещении организатором торгов извещения (например, ограничение количества символов; отсутствие возможности размещения документов и (или) ограничение по размеру размещаемых документов); а также о наличии

у организатора торгов возможности размещения в электронной версии извещения градостроительного плана земельного участка и в каком поле (разделе) извещения;

- победителю аукциона в электронной форме – ООО «Ф» о предоставлении своей позиции по сути жалобы заявителя.

Победитель аукциона в электронной форме – ООО «Ф» представил письменные пояснения по сути жалобы, с доводами жалобы не согласился, просил признать жалобу Заявителя необоснованной.

На момент рассмотрения жалобы договор с победителем аукциона в электронной форме не заключен.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителя по существу Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, 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 18.07.2011 №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.

Обжалуемый аукцион в электронной форме проводился в соответствии с ЗК РФ.

Частью 1 статьи 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных данной статьей.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

Установлено, что 13.02.2024 организатором торгов на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок <https://torgi.gov.ru> было опубликовано извещение № 22000057360000000005 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью <...> м², местоположение: Смоленская область, Вяземский район, <...>, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования земельного участка: ритуальная деятельность.

Согласно извещению:

- начальная цена лота – 376 300,00 руб.;
- дата и время начала подачи заявок: 13.02.2024 в 11:00 (время московское);
- дата и время окончания подачи заявок: 13.03.2024 до 17:00 (время московское);
- дата определения участников аукциона (дата окончания рассмотрения заявок): 14.03.2024 в 15:00 (время московское);
- дата проведения торгов: 18.03.2024 в 08:00 (время московское).

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок от 14.03.2024 на участие в аукционе в электронной форме участниками поданы заявки с номерами 7025, 9252, 3340, 8080, 5800, 2056, 5756, 8629, 3380, 9493, 7406; участникам с номерами заявок 3380, 9493 отказано в допуске к участию в аукционе в электронной форме в связи с непредставлением необходимых для участия в аукционе документов.

Согласно протоколу №1 о результатах открытого аукциона от 18.03.2024 победителем аукциона в электронной форме признан участник с номером заявки 7025 (ООО «Ф»).

Согласно сведениям, предоставленным оператором электронной торговой площадки, 12.03.2024 в 23:33 Д. была подана заявка (присвоен номер 5756) на участие в аукционе в электронной форме; в ходе проведения аукциона в электронной форме ценовых предложений от данного участника не поступало.

1. Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого

земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 данного Кодекса.

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 (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 данного 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. 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 данной статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, для осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений установлен приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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 и муниципальной собственности» (далее - Приказ Минстроя).

Как было указано выше предметом аукциона в электронной форме является земельный участок с кадастровым номером <...>, площадью <...> м², видом разрешенного использования: ритуальная деятельность.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412, на земельных участках с видом разрешенного использования «Ритуальная деятельность» (код вида 12.1) предусмотрено размещение кладбищ, крематориев и мест

захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка допускает строительство здания, сооружения.

Следовательно, договор аренды земельного участка 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.

Из положений Приказа Минстроя следует, что в случае, если площадь объекта капитального строительства составляет от 20 000 м² до 30 000 м², общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, будет составлять 52 месяца.

Учитывая положение пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, данный срок должен быть увеличен в два раза.

Таким образом, на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, предельный срок аренды земельного участка должен составлять 104 месяца или 8 лет и 8 месяцев, тогда как в извещении срок аренды указан 10 лет, что является нарушением подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

При таких обстоятельствах, довод жалобы признается обоснованным.

2. Согласно доводам жалобы в извещении о проведении аукциона в электронной форме не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (земельного участка).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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) и 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).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регулируются ГрК РФ.

Согласно части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Извещением в электронной форме определены следующие условия:

- максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определяются в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № <...>, выданным 01.02.2024 – информация в извещении о проведении аукциона;
- минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определяются в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № <...>, выданным 01.02.2024 – информация в извещении о проведении аукциона;

Согласно пункту 4.1.3 извещения (информационного сообщения) максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (земельного участка) определяются в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № <...>, выданным 01.02.2024.

При этом Градостроительный план земельного участка № <...> от 01.02.2024 (содержащий сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) в составе документации организатором торгов не размещен, что не опровергается организатором торгов.

Согласно пояснениям Организатора торгов, что поскольку при публикации извещения на сайте имеются ограничения в количестве символов, подробно изложить всю информацию, касающуюся максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (земельного участка), не представлялось возможным. Допустимая зона застройки для ритуальной деятельности в границах данного земельного участка не подлежит ограничению (предельные (минимальные и максимальные) размеры земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальные процент застройки в границах земельного участка), поэтому в извещении данные сведения отсутствуют.

Таким образом сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства относительно земельного участка с кадастровым номером <...> в извещении отсутствуют, что свидетельствует о нарушении требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

При таких обстоятельствах довод жалобы Заявителя является обоснованным.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Пунктом 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в

перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с данным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 данного закона.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 данной статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Установлено, что согласно извещению (информационному сообщению) одновременно с заявкой претенденты - юридические лица представляют следующие документы:

- заверенные копии учредительных документов;

- документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);

- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что установленные организатором торгов в извещении (информационном сообщении) требования к содержанию и составу заявки на участие в аукционе в электронной форме (заверенные копии учредительных документов; документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо); документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности), не соответствуют положениям пунктов 1, 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

В данной части довод жалобы Заявителя нашел свое подтверждение.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д. на действия организатора торгов – Администрации Андрейковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <...>, площадью <...> кв.м, местоположение: Смоленская область, Вяземский район, <...>, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования земельного участка: ритуальная деятельность (извещение № 22000057360000000005 размещено на сайтах <https://torgi.gov.ru>, <https://utp.sberbank-ast.ru>) обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов – Администрации Андрейковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области нарушения подпунктов 4, 9 пункта 21 статьи 39.11, пунктов 1, 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Выдать организатору торгов - Администрации Андрейковского сельского поселения Вяземского района Смоленской области, оператору электронной площадки – АО «Сбербанк-АСТ» предписание об устранении допущенных нарушений.

4. Передать уполномоченному должностному лицу материалы для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административных правонарушениях.

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