РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-187/2024

по результатам рассмотрения жалобы общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» на действия организатора торгов - администрацию городского поселения — город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

22.02.2024 г. Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 20.02.2024

Решение в полном объеме изготовлено 22.02.2024

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), (далее – Комиссия) в составе:

Михин С.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя управления;

Качкин И.В. - член Комиссии, заместитель начальника отдела;

Субботин С.Г. - член Комиссии, государственный инспектор,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор», в присутствии представителей администрации городского поселения — город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области <…>, <…> (по доверенности, до перерыва),

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее — Воронежское УФАС России) поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» (далее - Заявитель) на действия организатора торгов — администрации городского поселения — город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области (далее - Организатор) при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 24 кв.м. с кадастровым номером 36:28:0105005:2476, с разрешенным использованием – хранение автотранспорта, расположенный по

адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, территория А4 (ул. Транспортная), 93 (извещение в ГИС Торги № 22000139240000000012)(далее – Аукцион).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушения при организации и проведении торгов проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. К числу таких торгов относится аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Таким образом, рассмотрение указанной жалобы относится к компетенции Воронежского УФАС России.

Согласно ч. 2 ст. 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.

Заявитель являлась участником Аукциона, в связи с чем обладает правом обжалования.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению, по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет и на официальном сайте ГИС Торги с сети «Интернет» torgi.gov.ru. Рассмотрение жалобы назначено на 19.02.2024. При рассмотрении жалобы однократно объявлялся перерыв до 20.02.2024, о чём стороны уведомлены на заседании Комиссии и посредством электронной почты.

Согласно доводам жалобы, Организатором допущено нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, а именно: в извещении отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В резолютивной части Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

Организатор выразил несогласие с доводами жалобы Заявителя, в удовлетворении требований, указанных в жалобе Заявителя, просит отказать.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно п. 1 ст. 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 соответствии с указанной нормой, Организатором издано распоряжение от 16.01.2024 № 4-р «О проведении аукциона на право заключение договора аренды земельного участка в электронной форме».

Организатором на сайте ГИС Торги 18.01.2024 было опубликовано извещение о проведении Аукциона.

Извещением установлена следующая информация.

- начало приема заявок: 18.01.2024 г. в 12 час. 00 мин.

- окончание приема заявок: 14.02.2024 г. в 12 час. 00 мин.

- рассмотрение заявок (определение участников): 15.02.2024 г.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 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).

Предметом Аукциона является право аренды земельного участка с разрешенным использованием – хранение автотранспорта.

Согласно п. 2.7.1. классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утверждённого приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, разрешенное использование – хранение автотранспорта предполагает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.

В соответствии с п. 3.1.4. СП 113.13330.2023 «СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей» гараж это здание, сооружение или помещение для стоянки (хранения), ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств; может быть как частью здания (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением.

Таким образом, земельный участок, являющийся предметом Аукциона, предполагает возможность строительства на нём здания, сооружения, в частности гаража.

В связи с этим, исходя из требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении Аукциона должно было содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Между тем, указанная информация в извещении о проведении Аукциона отсутствует.

Согласно пояснениям представителя Организатора отсутствие информации, установленной пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, обусловлено следующими обстоятельствами.

Приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 22.03.2023 № 45-01-04/184 утверждены Правила землепользования и застройки городского поселения — город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области. Земельный участок с кадастровым номером 36:28:0105005:2476 располагается в территориальной зоне П2/1. Согласно части 8 раздела 21 части III указанных Правил, для земельных участков, с видом разрешённого использование — хранение автотранспорта, в территориально зоне П2/1, максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства не устанавливаются. В связи этим, указанная информация отсутствовала в извещении о проведении Аукциона.

Помимо этого, представитель Организатор пояснил, что возможность технологического присоединения земельного участка с кадастровым номером 36:28:0105005:2476 к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствует. В связи с этим данная информация отсутствовала в Извещении.

Комиссия критически относится к вышеизложенным доводам Организатора. Проанализировав формулировку пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, Комиссия пришла к выводу о том, что информация об отсутствии допустимых параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства и отсутствии возможности технологического присоединения земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения также должна содержатся в извещении о проведении Аукциона. Комиссия приходит к выводу о том, что данная информация необходима для оценки потенциальными участниками своей возможности для участия в Аукционе. Напротив, отсутствие такой информации может повлечь за собой негативные последствия в виде невозможности использования земельного участка по желанию арендатора.

С учётом изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором допущено нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части отсутствия в извещении о проведении Аукциона информации о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и возможности технологического присоединения земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

При рассмотрении вопроса о необходимости выдачи предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, Комиссией установлено, что распоряжением Организатора от 15.02.2024 № 20-р Аукцион отменён. В связи с этим основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании вышеизложенного, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Союзный контрактный оператор» на действия организатора торгов — администрации городского поселения — город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов площадью 24 кв.м. с кадастровым номером 36:28:0105005:2476, с разрешенным использованием – хранение автотранспорта, расположенный по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, территория А4 (ул. Транспортная), 93 (извещение в ГИС Торги № 22000139240000000012) обоснованной.

2. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, не выдавать.

3. Направить настоящее решение ответственному должностному лицу Воронежского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по факту выявленных нарушений.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: voronezh.fas.gov.ru и на официальном сайте ГИС Торги с сети «Интернет» torgi.gov.ru.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.