

Дятлов Роман Сергеевич

e-mail: dyatlovbeer@yandex.ru

**Администрация Юсьвинского
муниципального округа Пермского края,
Аукционная комиссия**

e-mail: administration@yusva.permkrai.ru

Электронная торговая площадка

АО «Сбербанк-АСТ»

e-mail: ko@sberbank-ast.ru

**Д е л о № 059/10/18.1-
368/2024**

РЕШЕНИЕ

по жалобе Дятлова Романа Сергеевича (вх. № 4254-ЭП/24)

«05» апреля 2024 г. г. Пермь

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

Заместитель Председателя Комиссии:

Раев М.А., начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

Члены комиссии:

Щукин И.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

Горбунова М.М., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

после объявленного перерыва в присутствии представителей Администрации Юсьвинского муниципального округа Пермского края Баяндиной Т.А. (по доверенности), Бабина А.В. (по доверенности), без участия Дятлова Романа

Сергеевича (надлежащим образом уведомлен),

рассмотрев жалобу (вх. № 4254-ЭП/24) Дятлова Романа Сергеевича (далее – Заявитель, Дятлов Р.С.) на действия Администрации Юсьвинского муниципального округа Пермского края (ИНН: 5981007973 ОГРН: 1205900005300) (далее – Заказчик), Комиссии по проведению торгов Администрация Юсьвинского муниципального округа Пермского края (далее – Комиссия) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, Лот № 2 – земельный участок по адресу: Пермский край, Юсьвинский муниципальный округ, с. Юсьва, ул. Пионерская, з/у 12б, кадастровый номер 81:05:0011024:178 (извещение № 22000017730000000090, опубликовано на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>) (далее также – Официальный сайт, Торги),

УСТАНОВИЛА:

19.03.2024 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к нарушению Организатором торгов порядка организации и проведения аукциона.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 2988/24 от 21.03.2024 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено Сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного

органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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 торгов в соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В случае если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения (ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия

антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) (ст. 39.11, ст. 39.12) (далее – Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

2. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на официальном сайте торгов 13.02.2024 г.

Дата начала срока подачи заявок – 14.02.2024 г.;

Дата окончания срока подачи заявок – 11.03.2024 г.;

Дата проведения торгов – 15.03.2024 г.

Заявитель, ознакомившись с результатами рассмотрения заявок, обратился в антимонопольный орган с жалобой, доводы которой сводятся к следующему:

1. Извещение содержит недостоверные сведения о площади земельного участка;
2. Организатором торгов неверно определен срок аренды земельного участка;
3. Извещение не содержит сведений о параметрах разрешенного строительства, возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. Извещение не содержит информации о размере взимаемой платы оператору электронной площадки;
5. Извещение не содержит сведений обо всех видах разрешенного использования земельного участка;
6. В итоговом протоколе отсутствуют сведения о времени проведения аукциона и месте жительства победителя аукциона.

Заказчик с доводами жалобы не согласен, представил письменные возражения, а также все документы, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы.

2.1. В части довода Заявителя о том, что Извещение содержит недостоверные сведения о площади земельного участка, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о предмете аукциона (местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка).

Согласно пп. 2 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае если на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.

Дятлов Р.С. в жалобе отмечает, что согласно данным, представленным на публичной кадастровой карте земельный участок с кадастровым номером 81:05:0011024:178 полностью включает в себя земельный участок 81:05:0011024:64, в связи с чем земельный участок не может быть предметом торгов, так как границы земельного участка подлежат уточнению (п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

В Извещении по лоту № 2 площадь земельного участка указана в размере 711 кв. м.

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2024-39831846 от 08.02.2024 г. (далее – Выписка) площадь земельного участка с кадастровым номером 81:05:0011024:178 – 711 +/- 9 кв.м., земельный участок 81:05:0011024:178 образован из земельных участков с кадастровыми номерами 81:05:0011024:63, 81:05:0011024:64.

В материалы дела представлено письмо Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (далее – Управление Росреестра), в котором указано, что государственный кадастровый учет земельного участка 81:05:0011024:178 осуществлен без одновременной государственной регистрации права ввиду того, что участок образован из участков, государственная собственность на которые не разграничена (п. 9 ч. 5 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Земельные участки с кадастровыми номерами 81:05:0011024:63, 81:05:0011024:64 будут сняты с государственного кадастрового учета при государственной регистрации права в отношении образованного земельного участка, являющегося предметом обжалуемых торгов.

В настоящем случае земельный участок, являющийся предметом аукциона, образован из земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, что подпадает под исключение, предусмотренное пп. 2 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с чем проведение аукциона в отношении земельного участка 81:05:0011024:178 правомерно.

На основании изложенного, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что сведения о площади земельного участка, указанные в Извещении совпадают со сведениями, содержащимися в выписке из ЕГРН. Кроме того, согласно сведениям, представленным Управлением Росреестра земельные

участки, расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 81:05:0011024:178 будут сняты с кадастрового учета после государственной регистрации права на земельный участок, являющийся предметом торгов.

Таким образом, довод Заявителя признается необоснованным.

2.2. В части довода Заявителя о том, что Организатором торгов неверно определен срок аренды земельного участка, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

Согласно пп. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Извещение должно содержать также 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 пп. 8 и 9 ст. 39.8 настоящего Кодекса.

В соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса 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 пп. 2 и 3 настоящего пункта и п. 9 настоящей статьи.

В силу п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса 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, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

В Извещении и Выписке вид разрешенного использования – магазины.

В Приказе Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» такой вид разрешенного использования как «магазины» предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Из анализа изложенного следует, что вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом обжалуемых торгов, предусматривает строительство зданий, сооружений. Из чего следует, что срок аренды такого земельного участка должен быть рассчитан с учетом п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

Приказ Минстроя России от 15.05.2020 г. № 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) устанавливает общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью до 1500 кв.м., – 15 месяцев.

Таким образом, с учетом положений п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ срок аренды в рамках обжалуемого аукциона должен превышать в два раза срок, установленный Приказом № 264/пр, а именно, 30 месяцев (2 года 6 месяцев).

В Извещении указано, что договор аренды земельного участка заключается сроком на 10 лет. Из указанного следует вывод, что срок аренды, предусмотренный Извещением, более чем в два раза превышает срок, указанный в Приказе № 264/пр.

Комиссия антимонопольного органа не усматривает в настоящем случае нарушения при расчете срока аренды земельного участка. Заказчик установил максимально допустимый срок (10 лет), установленный пп. 1 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, вместе с тем требования п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ соблюдены, установленный в Извещении срок аренды земельного участка более чем в два раза превышает срок, предусмотренный Приказом № 264/пр.

На основании изложенного, указанный довод является необоснованным.

2.3. В части довода Заявителя о том, что Извещение не содержит сведений о параметрах разрешенного строительства, возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ Извещение о проведении аукциона должна содержать 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), 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).

Как установлено ранее, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 81:05:0011024:178 предусматривает строительство зданий, сооружений.

В связи с чем Извещение должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

Частью 1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ

(далее – Градостроительный кодекс РФ) предусмотрены 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;

Статьей 44 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что в градостроительном плане каждого земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка;

6) информация о расположенных в границах земельного участка, объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Извещение по лоту № 2 содержит следующие сведения: максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90 %, предельное количество этажей – 3.

Из анализа изложенного следует, что в Извещении указаны лишь параметры, содержащиеся максимальный процент застройки и предельное количество этажей. Вместе с тем отсутствуют сведения о минимальных отступах от границ земельного участка.

Кроме того, Извещение не содержит ссылки на Правила землепользования и застройки Юсьвинского муниципального округа Пермского края, где содержится

информация о минимальных отступах от границ земельного участка.

Таким образом, Заказчик не в полном объеме указал сведения о параметрах разрешенного строительства, нарушив пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ.

В части указания сведений о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссией антимонопольного органа установлено следующее.

Согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 № Д23и-3009 положение пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Следовательно, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Статьей 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» установлено:

сеть инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (п. 20); система инженерно-технического обеспечения – одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (п. 21).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (Разъяснения ФАС России «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»).

На официальном сайте государственной информационной системы торгов в рамках обжалуемого аукциона размещен файл, содержащий сведения о технических условиях подключения.

Указанный документ содержит лишь сведения о подключении к сетям водоснабжения, водоотведения. Отсутствуют сведения о возможности подключения к сетям тепло-, газоснабжения.

Таким образом, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что Заказчик в Извещении не в полном объеме указал сведения о параметрах разрешенного строительства, а также технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, нарушив пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного

Кодекса РФ. Факт размещения неполной информации о предмете аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ввиду неопределенности его характеристик лишает потенциальных участников возможности сформировать полное представление о реализуемом имуществе, его использовании, что влияет на их желание участвовать в проводимых торгах (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.07.2019 № Ф04-1161/2019 по делу № А75-8873/2018).

На основании изложенного, указанный довод Заявителя признается обоснованным.

2.4. В части довода Заявителя о том, что Извещение не содержит информации о размере взимаемой платы оператору электронной площадки, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

В соответствии с п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ наряду со сведениями, указанными в п. 21 ст. 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пп. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством РФ установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

Постановлением Правительства РФ от 18.03.2023 г. № 262 «О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 10 мая 2018 г. № 564» установлено право оператора взимать плату за участие при проведении электронного аукциона в соответствии с Земельным кодексом РФ с лица, с которым заключается договор по результатам аукциона.

Согласно п. 1.3.8 Регламента торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» универсальной торговой платформы АО «Сбербанк-АСТ» плата за оказанные Оператором услуги Пользователям с полномочиями «Участник» за услуги Оператора взимается путем удержания с лицевого счета Пользователя денежных средств в размере обеспечения оплаты услуг Оператора за участие в такой процедуре, блокируемых Оператором при подаче заявки в электронной форме. Необходимость перечисления обеспечения оплаты услуг Оператора предусматривается условиями проведения соответствующей процедуры и публикуется в извещении о проведении процедуры.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что Извещение не содержит информации о размере взимаемой платы оператору электронной площадки.

Из письменных пояснений электронной торговой площадки (далее – ЭТП) следует, что аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков проводятся в торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав». В настоящее время для аукционов, проводимых в соответствии с Земельным кодексом РФ взимание платы АО «Сбербанк-АСТ» не установлено.

Таким образом, неуказание Организатором торгов в Извещении размера

платы оператору ЭТП не является нарушением положений Земельного кодекса РФ, так как указанные торги на ЭТП АО «Сбербанк-АСТ» проводятся без взимания платы. Довод Заявителя является необоснованным.

2.5. В части довода Заявителя о том, что Извещение не содержит сведений обо всех видах разрешенного использования земельного участка, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

В силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с Письмом ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки» организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

В Извещении вид разрешенного использования в отношении лота № 2 указан: «магазины». Выписка из ЕГРН также содержит лишь один вид разрешенного использования «магазины».

Таким образом, в отношении земельного участка с кадастровым номером 81:05:0011024:178 установлен только один вид разрешенного использования «магазины», обратного материалы дела не содержат. На основании изложенного, довод Заявителя признается необоснованным.

2.6. В части довода Заявителя о том, что в итоговом протоколе отсутствуют сведения о времени проведения аукциона и месте жительства победителя аукциона, Комиссией Пермского УФАС установлено следующее.

Согласно п. 15 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена

приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Из анализа итогового протокола от 15.03.2024 г. следует, что документ не содержит сведений о времени проведения электронного аукциона, а также о месте жительства победителя аукциона.

Вместе с тем Комиссией антимонопольного органа установлено, что Заявитель не подавал заявку на участие в обжалуемом аукционе.

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.

Указанный довод связан с обжалованием действий (бездействий) Организатора торгов, выразившихся в неуказании в итоговом протоколе в полном объеме сведений, предусмотренных положениями Земельного кодекса РФ, которые формируются уже после окончания подачи заявок.

Учитывая изложенное, обжалуемые Заявителем действия (бездействия) Организатора торгов, совершенные после окончания подачи заявок, не затрагивают его прав или законных интересов, поскольку Дятлов Р.С. не является участником обжалуемых торгов.

Таким образом, довод Заявителя признается необоснованным.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте – Торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах,

извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В настоящем случае Комиссия исходит из необходимости выдачи соответствующего предписания, поскольку выдача предписания обеспечит восстановления прав и законных интересов Заявителя как потенциального участника торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 4254-ЭП/24) Дятлова Романа Сергеевича на действия Администрации Юсьвинского муниципального округа Пермского края (ИНН: 5981007973 ОГРН: 1205900005300), Комиссии по проведению торгов Администрации Юсьвинского муниципального округа Пермского края при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, Лот № 2 – земельный участок по адресу: Пермский край, Юсьвинский муниципальный округ, с. Юсьва, ул. Пионерская, з/у 12б, кадастровый номер 81:05:0011024:178 (извещение № 22000017730000000090, опубликовано на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>) **обоснованной;**

2. Установить в действиях Комиссии по проведению торгов Администрации Юсьвинского муниципального округа Пермского края нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ.

3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

4. Снять ограничения, наложенные письмом Пермского УФАС России исх. № 2988/24 от 21.03.2024 г.

**Заместитель
Председателя Комиссии**

М.А. Раев

Члены комиссии:

И.А. Щукин

М.М. Горбунова

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

Исп. Горбунова М.М.

Тел.8 (342)235-10-36

2024-4081