



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ  
по жалобе № 066/10/18.1-425/2024**

19.02.2024

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22 в ред. Приказа от 08.06.2023 №250/23) в составе:

председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;  
члены Комиссии: <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;  
<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

*заявителя* – <...>, надлежаще извещен, участие не обеспечено;

*организатора торгов* – Администрация Талицкого городского округа в рамках деятельности Управления по регулированию имущественных и земельных отношений (623640, Свердловская область, г. Талица, ул. Советская, д. 65, далее – Администрация Талицкого ГО), представитель – <...> (и.о. начальника Управления);

*оператора электронной площадки* – Акционерное общество «Сбербанк-АСТ» (119435, г. Москва, пер. Большой Саввинский, д. 12, стр. 9), надлежаще извещено, участие не обеспечено;

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 2611-ЭП/24 от 09.02.2024) на действия (бездействие) организатора торгов - Администрации Талицкого ГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000030500000000085 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № SBR012-2401090043 на сайте <https://utp.sberbank-ast.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Лот № 2 - земельный участок с кадастровым № 66:28:2901031:233, местоположением: Свердловская обл., Талицкий городской округ, г. Талица, ул. Бажова, № 49-Б (категория земель - земли населенных пунктов) площадью 1510 кв.м.,

**УСТАНОВИЛА:**

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 19.02.2024. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица уведомлены (исх. № ДШ/2363/24 от 13.02.2024) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении аукциона, - <...>, заявитель – посредством электронной почты <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопротоколирование на устройство Olimpus (Digital voice recorder WS-852).

На основании ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд. Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Случаи, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются законом.

Согласно ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в 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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган). Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона явилось Распоряжение начальника Управления по регулированию имущественных и земельных отношений Администрации Талицкого ГО от 28.12.2023 № 902-з. «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельных участков»

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно Извещению о проведении аукциона организатором торгов выступает Управление по регулированию имущественных и земельных отношений Администрации Талицкого ГО.

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Организатором торгов 09.01.2024 опубликовано извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (торги № 21000030500000000085), а также на сайте электронной торговой площадке <https://utr.sberbank-ast.ru> (торги № SBR012-2401090043).

Заявки на участие в аукционе принимались с 10.01.2024 с 08 час. 00 мин. по 06.02.2024 до 08 час. 00 мин.

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе – 07.02.2024 в 08 час. 00 мин. по 01.08.2023.

Дата и время проведения аукциона – 09.02.2024 в 08 час. 00 мин.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы 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.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу от 07.02.2024 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельных участков (далее - Протокол от 07.02.2024) на участие в торгах по Лоту № 2 поступило 21 заявка: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении торгов действия (бездействие).

Согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее 10 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.

Итоги аукциона по Лоту № 2 подведены Протоколом от 09.02.2024, который размещен 09.02.2024 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), в то время как жалоба <...> направлена 09.02.2024, т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые

действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

<...> в жалобе ссылается на следующие нарушения при организации и проведении торгов:

1) В нарушение пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона содержится не полная информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения (точнее не указаны мощности), что напрямую влияет на принятие решения при возведения строительного объекта.

2) В нарушение пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о предельных параметрах разрешенного строительства и реконструкции. В данном случае видом разрешенного использования земельного участка является склады 6.9, что в свою очередь предусматривает строительство объектов недвижимости.

3) Организатором торгов не правильно рассчитаны сроки аренды земельного участка, противоречащие земельному законодательству. Срок аренды земельного участка по Лоту № 1 составляет 3 года. Из положений п. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ следует, что 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 п.п. 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ. Согласно п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ 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. 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 настоящей 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. Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Магазины, торговые центры и комплексы, торговые дома», предполагает возможность строительства зданий и сооружений. Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.05.2020 № 264/пр (далее – Приказ № 264/пр). Площадь земельного участка составляет: Лот 1- 1510 кв.м. Из положений пункта 4 Приказа № 264/пр следует, что срок аренды должен составлять (объекты площадью от 1500 кв.м. до 5000 кв.м.): 29 месяцев. С учетом положения статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды данных земельных участков должен быть определен, как: 58 месяцев или 4 года и 10 месяцев.

Организатор торгов отметил следующее:

1) Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона указываются сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения). В связи с организацией и проведением аукциона на право заключения договора аренды земельных участков и на основании положения ст. 39.11 ЗК РФ организатором торгов в адрес организаций, осуществляющих деятельность на территории Талицкого ГО, были направлены запросы о предоставлении информации о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, газоснабжения (сведений о максимальной нагрузке в возможных точках подключения) проектируемых объектов капитального строительства, которые будут располагаться в границах земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования. На основании полученных ответов организатором торгов в Извещении о проведении аукциона указана информация об отсутствии технической возможности подключения к сетям водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения в связи с отсутствием на данной территории таких сетей, информация о возможности подключения к сетям газоснабжения была указана в полном объеме. Таким образом, организатором торгов для ознакомления неопределенного круга лиц были предоставлены исчерпывающие сведения о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Более того, получение информации от эксплуатирующих организаций об отсутствии возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения не относится к случаям, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона.

2) Решением Думы Талицкого ГО от 25.04.2013 № 31 утверждены Правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ). Информация о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны П-3 – Зоны производственных и коммунальных объектов IV класса санитарной опасности, в которой расположен земельный участок с кадастровым № 66:28:2901031:233, указана в Извещении о проведении аукциона в соответствии со ст. 47.3 ПЗЗ, а именно максимальный коэффициент застройки – до 0,8; максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4; минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения место допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем на 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

3) Расчет срока аренды был произведен в соответствии с п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ, согласно которому 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 настоящего Кодекса), 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. 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 настоящей 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. При этом срок, необходимый 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, установленный Приказом № 264/пр определен в зависимости от площади объекта капитального строительства и для объектов площадью до 1500 кв.м. составляет 15 месяцев. Учитывая, что площадь земельного участка, на котором предполагается размещение объекта капитального строительства, составляет 1510 кв.м., максимальный коэффициент застройки земельного участка для соответствующей территориальной зоны в соответствии с ПЗЗ равен 0,8, максимальная площадь проектируемого объекта капитального строительства будет составлять 1208 кв.м. таким образом, срок аренды земельного участка с учетом положения ст. 39.8 ЗК РФ определен как 30 месяцев или 2 года 6 месяцев.

**Рассмотрев доводы жалобы и возражения на них Комиссия Свердловского УФАС России установила следующее.**

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Статьей 3 Закона об информации установлено, что правовое регулирование отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, основывается на следующих принципах: достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. 6).

Согласно пп.пп. 4, 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно 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); о сроке аренды земельного участка.

Извещением о проведении аукциона установлено следующее:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:  
максимальный коэффициент застройки - 0,8;  
максимальный коэффициент строительного использования земельного участка - 2,4;  
минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м от границ земельного участка.

Возможность подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения:

Холодное водоснабжение: МУП ТГО «Единый водоканал»: техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям холодного водоснабжения отсутствует.

Горячее водоснабжение, тепловая энергия: МУП ТГО «Теплоресурс» - техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения отсутствует.

Водоотведение: МУП ТГО «Единая управляющая компания ТГО» - техническая возможность технологического присоединения к сетям водоотведения отсутствует.

Газоснабжение: АО «ГАЗЭКС» - подключение к газораспределительной сети возможно от полиэтиленового подземного газопровода высокого давления II категории (Р от 0,3 до 0,6 МПа) ПЭБЗ мм в районе данного земельного участка.

Более того, поскольку заявки на участие в аукционе принимались до 06.02.2024, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 06.02.2024, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 09.02.2024. Жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 Федеральный закон от 05.04.2013 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» может быть подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России

### **РЕШИЛА:**

1. Жалобу <...> признать необоснованной как необоснованно поданной.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.