



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Волгоградской области

ул. 7-я Гвардейская, д. 12, г. Волгоград, 400005
тел. (8442) 24-22-65, факс (8442) 24-22-76
e-mail: to34@fas.gov.ru

Итого
размещено

№ _____

На № _____

от _____

1

Заявителю:

Ф.П.Н.

Организатору аукциона:

ГКУ ВО «Центр организации закупок»
ул. Новороссийская, д. 15,
Волгоград, 400066

Администрация Светлоярского
муниципального района
Волгоградской области
ул. Спортивная, д. 5,
р.п. Светлый Яр, Светлоярский р-н,
Волгоградская обл., 404171

ООО «РТС-тендер»
(для сведения)
ko@rts-tender.ru

Решение по жалобе № 034/10/18.1-122/2024

«13» февраля 2024 года
Волгоград

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

Председатель Комиссии: Я.О.И. – заместитель руководителя Управления,
Члены комиссии: Л.Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,
Т.С.А. – заместитель начальника отдела контроля
органов власти,

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Ф.П.Н. на действия государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее - ГКУ ВО «ЦОЗ»), администрации Светлоярского муниципального района Волгоградской области (далее - Администрация) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:26:050701:3226, площадью 5000 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения предпринимательской деятельности, расположенного по адресу: Волгоградская область, Светлоярский район, ст. Чапурники, прилегает к земельному участку с кадастровым номером 34:26:050701:2912 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000394, лот № 1, далее - Аукцион).

УСТАНОВИЛА:

2024-1142

В Волгоградское УФАС России 05.02.2024 (вх. № 1135-ЭП/24) поступила жалоба Ф.П.Н. (далее — Заявитель) на действия ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:26:050701:3226, площадью 5000 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения предпринимательской деятельности, расположенного по адресу: Волгоградская область, Светлоярский район, ст. Чапурники, прилегает к земельному участку с кадастровым номером 34:26:050701:2912 (далее — Земельный участок).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы 06.02.2024 направлено Заявителю, ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации, ООО «РТС-тендер» по электронной почте (исх. № ОЯ/838/24 от 06.02.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 13.02.2024 в 14 час. 00 мин. Рассмотрение жалобы состоялось 13.02.2024 в 14 час. 00 мин.

Жалоба рассмотрена с участием представителя ГКУ ВО «ЦОЗ» - А.Д.А. (доверенность), представителя Администрации — Т.Л.В. (доверенность, участвовала посредством видеоконференцсвязи с использованием системы TrueConf), в отсутствие Ф.П.Н. (уведомлен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды Земельного участка (извещение № 21000027630000000394, лот № 1).

Извещение № 21000027630000000394 о проведении Аукциона (далее — Извещение) опубликовано 30.11.2023 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Аукцион проводился на электронной площадке ООО «РТС-тендер» по электронному адресу: www.rts-tender.ru.

01.03.2023 между Администрацией, именуемой в дальнейшем «Уполномоченный орган» и ГКУ ВО «ЦОЗ», именуемое в дальнейшем «Организатор аукциона», заключено соглашение об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договора аренды земельных участков в электронной форме (далее — Соглашение).

Согласно п. 2.2 Соглашения Уполномоченный орган (Администрация) в течение одно рабочего дня с даты принятия решения о проведении электронного аукциона по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды таких земельных участков направляет Организатору аукциона (ГКУ ВО «ЦОЗ») письмо-заявку на проведение электронного аукциона и документы по каждому предмету аукциона (лоту).

Ответственность за содержание, соответствие представленных документов и информации требованиям законодательства Российской Федерации несет Уполномоченный орган (п. 2.4 Соглашения).

Исходя из пунктов 2.6-2.7 Соглашения Организатор аукциона разрабатывает извещение о проведении электронного аукциона, которое утверждается Уполномоченным органом.

Аукцион проведен на основании распоряжения Администрации от 10.11.2023 № 434-р «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, для ведения предпринимательской деятельности», Извещения.

Из жалобы Заявителя следует, что в нарушение положений ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) неправильно определен срок договора

аренды Земельного участка.

Представители ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации просят признать жалобу необоснованной, считают, что Аукцион проведен в соответствии с требованиями ЗК РФ, Извещения.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах жалобы, заслушав и исследовав доводы представителей ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с п.п. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 ст. 39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 9 ст. 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 настоящего 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.

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, установлен приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее — Приказ №с 264/пр).

Исходя из выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Земельный участок имеет следующий вид разрешенного использования — для ведения предпринимательской деятельности, площадь Земельного участка составляет 5000 кв.м.

Согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования - для ведения предпринимательской деятельности предполагает возможность размещения объектов капитального строительства.

В Извещении указан максимальный процент застройки в границах Земельного участка — 60%, предельная высота зданий, строений, сооружений — 3 этажа.

Администрацией установлен срок, на который заключается договор аренды Земельного участка — 3 года.

Вместе с тем, исходя из характеристик Земельного участка, максимального процента застройки в границах Земельного участка, а также предельной высоты объекта капитального строительства, для установления срока аренды земельного участка Администрация должна была использовать п. 3 приложения к Приказу № 264/пр (для объектов капитального строительства площадью 5000 кв.м. - 10 000 кв.м.), который устанавливает общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений равный 33 месяцам.

Таким образом, установленный Администрацией и указанный в Извещении срок аренды Земельного участка - 3 года, не соответствует требованиям п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ, Приказа № 264/пр. Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

В связи с выявленными нарушениями, Комиссией Управления принято решение о выдаче Администрации обязательного для исполнения предписания путем внесения изменений в договор аренды Земельного участка, установив срок договора аренды в соответствии с требованиями ЗК РФ, Приказа №с 264/пр.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ф.П.Н. на действия государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее - ГКУ ВО «ЦОЗ»), администрации Светлоярского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:26:050701:3226, площадью 5000 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения предпринимательской деятельности, расположенного по адресу: Волгоградская область, Светлоярский район, ст. Чапурники, прилегает к земельному участку с кадастровым номером 34:26:050701:2912 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 2100002763000000394, лот № 1), обоснованной.

2. Признать администрацию Светлоярского муниципального района Волгоградской области нарушившей п. 9 ст. 39.8, п.п. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать администрации Светлоярского муниципального района Волгоградской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:26:050701:3226, площадью 5000 кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения предпринимательской деятельности,

расположенного по адресу: Волгоградская область, Светлоярский район, ст. Чапурники, прилегает к земельному участку с кадастровым номером 34:26:050701:2912 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000394, лот № 1).

4. Передать соответствующему должностному лицу Волгоградского УФАС России материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

Председатель комиссии

О.И.Я

Члены комиссии:

Е.В.Л

С.А.Т

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