



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Курской области**

ул. Марата, 9, г. Курск, 305000
тел. (4712) 70-08-15, факс (4712) 70-87-02
e-mail: to46@fas.gov.ru

27.02.2024 № КЛ/631/24

На № _____ от _____

Решение по делу №046/10/18.1-
28/2024

РЕШЕНИЕ

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по делу №046/10/18.1-28/2024

Резолютивная часть решения оглашена 21 февраля 2024 года.
Решение в полном объеме изготовлено 27 февраля 2024 года.

г. Курск

Состав Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на		председатель Комиссии,
		член Комиссии,



2024-734

нарушения процедуры торгов (далее – Комиссия):		член Комиссии,
Заявитель	Гражданин	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей заявителя	Отсутствует (надлежаще уведомлен о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем возможности дистанционного участия)	
Организатор электронного аукциона	Администрация поселка Пристенъ Пристенского района Курской области (далее – Администрация)	
Ф.И.О. участвующих в заседании представителей организатора аукциона	[] селка	
Специализированная организация	Общество с ограниченной ответственностью «Региональный тендерно-имущественный центр» (далее – ООО «РТИЦ»)	
Оператор электронной торговой площадки	ООО «РТС-тендер» (далее – оператор ЭТП)	
Форма торгов	Электронный аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений о цене предмета электронного аукциона	
Предмет торгов	Право на заключения договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – «среднеэтажная жилая застройка», площадью 1 100 кв.м., кадастровый номер 46:19:100104:2060, местоположение: Российская Федерация, Курская область, Пристенский район, поселок Пристенъ, улица Парковая, земельный участок 22.	
Информация о торгах размещена	28.12.2023 на сайте https://torgi.gov.ru торги №21000015220000000050, лот №1	
Протоколы торгов	- протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе №U21000015220000000050 – 1 от 25.01.2024; - протокол о результатах электронного аукциона №U21000015220000000050 – 3 от 29.01.2024;	
Реквизиты решения о проведении торгов	Постановление Администрации поселка Пристенъ Пристенского района Курской области от 28.12.2023 №251.	
Начальная (максимальная) цена договора (НМЦ)	29 055 руб. 00 коп.	
Дата начала подачи заявок	29.12.2023	
Дата окончания подачи заявок	23.01.2024	
Дата проведения торгов	29.01.2024	
Доводы жалобы	<p>1. По мнению подателя жалобы, организатором аукциона нарушен установленный нормой ЗК РФ порядок определения срока предоставления земельного участка в аренду. Извещением о проведении аукциона срок заключения договора аренды устанавливается на 2 года и 6 месяцев. По мнению Заявителя, срок аренды на представленный земельный участок <i>должен составлять не менее 3 лет в силу пп.1 п.8 ст. 39.8 ЗК РФ.</i></p> <p>2. В нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона не содержит информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения к сетям теплоснабжения, сетям связи.</p>	

	<p>3. Заявитель отмечает, что в извещении о проведении торгов №21000015220000000050 по лоту №1 указаны не все виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 46:19:100104:2060. По мнению заявителя, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования (далее – ВРИ), предусмотренные для такого земельного участка. Позиция заявителя основана на письме ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20.</p>
Доводы организатора аукциона	<p>С доводами гр-на _____, изложенными в жалобе, Администрация не согласна по основаниям, изложенным в ходе рассмотрения дела.</p>
Доводы специализированной организации	<p>С доводами, изложенными в жалобе гражданина Гильфанова Д.И., специализированная организация организатора электронного аукциона – ООО «РТИЦ» не согласна по основаниям, изложенным в письменных пояснениях от 14.02.2023 (вх.№690-ЭП/24):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Срок договора аренды установлен на основании Приказа Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/ПР в соответствии с п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ, в связи с тем, что основным видом разрешенного использования земельного участка «среднеэтажная жилая застройка» предусмотрено строительство зданий. 2. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Администрацией размещена (сети газораспределения, водопроводные сети). Возможность подключения к сетям теплоснабжения на территории поселка Пристенъ – отсутствует, что подтверждается утвержденной схемой тепловых сетей. Подключения сетей связи осуществляется в индивидуальном порядке собственником жилого помещения. 3. Вид разрешенного использования указан в соответствии с выпиской из ЕГРН от 28.12.2023.

Комиссией Курского УФАС России рассмотрение дела №046/10/18.1-28/2024 по жалобе гр. _____ было назначено на 16.02.2024.

Определением об отложении рассмотрения дела №046/10/18.1-28/2024 срок рассмотрения дела продлен, рассмотрение дела назначено на 21.02.2024.

Заседание 21.02.2024 после отложения дела проведено посредством видеоконференцсвязи по ссылке: <https://fas3.tconf.rt.ru/c/5329450158>.

Рассмотрев доводы жалобы заявителя, возражения организатора электронного аукциона, специализированной организации, сведения и документы, представленные в материалы дела, Комиссия установила следующее.

Порядок организации и проведения Аукциона установлен ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), ст. 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ одним из оснований возникновения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, является договор аренды, в случае предоставления земельного участка в аренду.

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи.

Пунктом 1 ст. 39.13 ЗК РФ установлено, 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 ст. 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно постановлению Администрации посела Пристенъ Пристенского района Курской области от 28.12.2023 №251 «Об объявлении торгов в форме электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» принято решение о проведении аукциона в электронной форме, на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:19:100104:2060, площадью 1 100 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Курская область, Пристенский район, поселок Пристенъ, улица Парковая, земельный участок 22, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «среднеэтажная жилая застройка».

28.12.2023 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> Организатором торгов опубликовано извещение №21000015220000000050 о проведении электронного аукциона.

Постановлением Администрации поселка Пристенъ Пристенского района Курской области от 28.12.2023 №251 срок аренды земельного участка установлен – 2 года и 6 месяцев.

По мнению Заявителя, срок аренды земельного участка установлен с нарушением действующего законодательства в силу пп.1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК 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 пп. 3 п. 8 и п. 9 ЗК РФ.

Вместе с тем, Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, предполагает размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей.

Указанный вид разрешенного использования соответствует данным в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 28.12.2023.

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.

Приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр установлен 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» (далее - Приказ Минстроя №264/пр).

Так, согласно пп. 1 приложения к Приказу Минстроя №264/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений: при строительстве объектов площадью до 1500 м2 составляет 15 месяцев.

При таких обстоятельствах, в силу Приказа Минстроя №264/пр, п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка с кадастровым номером 46:19:100104:2060 заключается на срок 30 месяцев, т.е. 2 года и 6 месяцев.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка, является необоснованным.

2. В соответствии с п. 8 ч. 4 ст. 39.11 ЗК РФ при подготовке к проведению аукциона организатору аукциона необходимо получить информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона.

Пунктом 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Как было установлено ранее, спорный земельный участок имеет вид разрешенного использования - «среднеэтажная жилая застройка».

Законодательством прямо предусмотрена для данного вида разрешенного использования земельного участка возможность строительства капитальных объектов, из чего следует, что под исключение, указанное в пп. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ рассматриваемый земельный участок не попадает.

Организатором электронного аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: сети газораспределения, водопроводным сети.

Частью 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) к сетям инженерно-технического обеспечения отнесены, в том числе, сети теплоснабжения, сети связи.

Как установлено Комиссией Курского УФАС России, в нарушение вышеуказанных требований законодательства организатором торгов не опубликованы в составе аукционной документации сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: сети теплоснабжения, сети связи.

В ходе рассмотрения дела, Администрация в адрес Курского УФАС России предоставила документированную информацию из которой следует, что на территории МО «Поселок Пристен» Пристенского района Курской области отсутствует центральное теплоснабжение, в связи с этим возможность технологического присоединения к сетям водоснабжения отсутствует, также как и к сетям связи.

Вместе с тем, в составе документации о проведении аукциона не указана информация об отсутствии возможности подключения к сетям теплоснабжения, сетям связи.

Согласно Разъяснения ФАС России от 27.12.2019 «Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Частью 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

В связи с этим отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения ФЗ о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссией Курского УФАС был установлен факт отсутствия информации в извещении, а также в аукционной документации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения, сетям связи, указана возможность только для подключения к сетям газораспределения, водопроводным сетям, наличие возможности подключения, либо отсутствие таковой относительно иных сетей не указана, что приводит к нарушению пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Следовательно, довод жалобы является обоснованным.

3. В своей жалобе Заявитель также указал на то, что извещение и аукционная документация не содержит информации обо всех возможных видах разрешенного использования земельного участка.

Подпунктом 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Согласно пп. 5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

К основным видам разрешенного использования земельного участка относятся главные виды (способы) эксплуатации участка, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны правил землепользования и застройки, в границах которой расположен земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования - виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Частью 4 ст. 37 ГрК РФ установлено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Вспомогательные виды разрешенного использования также разрешены к выбору правообладателями участков (за исключением указанных ранее лиц) без дополнительных разрешений и согласований, но только в качестве дополнительных по отношению к основным или условно разрешенным видам разрешенного использования земельного участка в силу прямого указания пп. 1 ст. 37 ГрК РФ.

Выбор вспомогательного вида разрешенного использования без выбора основного вида разрешенного использования противоречит ГрК РФ.

Согласно пп. 2 ст. 7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий

выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с Земельным кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Из содержания ч. 2 и 6 ст. 30, ч. 1 ст. 34 и ч. 2 ст. 37 ГрК РФ следует, что органом местного самоуправления в градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

По смыслу указанных норм во взаимосвязи с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, в случае установления таким органом нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка в правилах землепользования и застройки, в извещении о проведении аукциона необходимо указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в этих правилах.

Земельный участок с кадастровым номером 46:19:100104:2060 находится в зоне Ж-2, поставлен на государственный кадастровый учет с указанием одного основного вида разрешенного использования земельного участка - «среднеэтажная жилая застройка».

Как следует из п. 2.3 Правил землепользования и застройки МО поселок Пристень Пристенского района Курской области, предусмотрен Градостроительный регламент для зоны застройки малоэтажными жилыми домами зона Ж-2. Пунктом 20 Таблицы №2 для данной зоны предусмотрен вид разрешенного использования: «среднеэтажная жилая застройка» размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей.

Как следует из содержания аукционной документации, земельный участок с кадастровым номером 46:19:100104:2060 предоставляется в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании «поселок Пристень» Пристенского района Курской области на 2022-2026 годы», а также в рамках обеспечения благоустроенными жилыми помещениями граждан из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Пристенском районе Курской области в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1996г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

Кроме того, в п. 1.2 проекта договора аренды указано, что Администрация поселка Пристень Пристенского района Курской области реализовывает земельный участок с кадастровым номером 46:19:100104:2060, целевое назначение использования земельного участка: для строительства многоквартирного дома с целью переселения граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании «поселок Пристень» Пристенского района Курской области и обеспечения благоустроенными жилыми помещениями граждан из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Пристенском районе Курской области.

Иного использования у указанного земельного участка не предусмотрено.

Таким образом, в извещении была указана исчерпывающая информация в отношении вида разрешенного использования земельного участка, в соответствии с требованиями пп. 4 п. 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Следовательно, довод Заявителя в указанной части является необоснованными.

Кроме того, как установлено Комиссией в ходе рассмотрения жалобы, Заявителем гражданином _____, была подана заявка на участие, гражданин принимал участие в аукционе, подавал ценовые предложения, следовательно, Заявитель был осведомлен о всех существенных характеристиках земельного участка, приобретаемого на аукционе. Жалобы в адрес Курского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя, ни от участников аукциона не поступало.

С запросом разъяснений положений аукционной документации гражданин в адрес Администрации не обращался.

В ходе рассмотрения дела №046/10/18.1-28/2024 Комиссией установлено нарушение требований п.4 ч.21 ст. 39.11 ЗК РФ в действиях организатора торгов, выразившихся в неразмещении в соответствующей документации о торгах в полном объеме сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании изложенного, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства, руководствуясь статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьей 41, статьей 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина [Имя] обоснованной в части.
2. Признать организатора аукциона – Администрацию поселка Пристенъ Пристенского района Курской области и специализированную организацию - ООО «РТИЦ» нарушившими п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ при проведении открытого электронного аукциона №21000015220000000050 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:19:100104:2060.
3. Ввиду того, что гражданин [Имя] принял участие в электронном аукционе, за разъяснениями документации в адрес организатора торгов не обращался, предписание направленное на устранение выявленных нарушений организатору торгов не выдавать.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Курского УФАС России для принятия решения о возбуждении административного производства по установленным фактам нарушения требований законодательства.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии: