



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Архангельской области**

ул. К. Либкнехта, 2, г. Архангельск, 163000
тел.: (8182) 20-73-21, Факс: (8182) 21-54-45
e-mail: to29@fas.gov.ru

№ _____
На № _____ от _____

Дело № 029/10/18.1-688/2024

Организатор торгов:
Муниципальное казенное учреждение
«Комитет по управлению муниципальным
имуществом и земельным отношениям»
администрации муниципального
образования «Онежский муниципальный
район»
imzem@onegaland.ru

Оператор электронной площадки:
ООО «РТС-тендер»
ko@rts-tender.ru

Заявитель:

РЕШЕНИЕ

13 августа 2024 года

г. Архангельск

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

Председатель	-	руководитель управления
Член комиссии	-	начальник отдела контроля органов власти
Член комиссии	-	главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии	-	ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» посредством веб-видео-конференц-связи в присутствии председателя МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» жалобу _____ на действия Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» при организации аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1048 кв.м, с кадастровым номером 29:27:060302:396, расположенного: Российская Федерация, Архангельская область, Онежский муниципальный район, Городское поселение Онежское, город Онега, улица Объездная, участок 1 А, с видом разрешенного использования: складские площадки, категория земель — земли населенных пунктов (извещение № 22000015210000000151, лот № 1)



2024-4677

УСТАНОВИЛА:

05.08.2023 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступило обращение с жалобой на действия Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» при организации аукциона по продаже земельного участка общей площадью 1048 кв.м, с кадастровым номером 29:27:060302:396, расположенного: Российская Федерация, Архангельская область, Онежский муниципальный район, Городское поселение Онежское, город Онега, улица Объездная, участок 1 А, с видом разрешенного использования: складские площадки, категория земель — земли населенных пунктов (извещение № 22000015210000000151, лот № 1).

Содержание жалобы:

1. Продажа земельного участка, являющегося предметом торгов, вид разрешенного использования которого предполагает строительство зданий, сооружений, не допускается в силу требований п. 2 ст. 39.1, п. 7 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. На территории земельного участка лота № 1 обнаружена незарегистрированная деятельность третьих лиц.

Согласно информации публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org, на территории земельного участка находятся дорога и дорожное покрытие. Данный факт означает наличие на территории земельного участка сервитута, информацию о чем в извещении отсутствует.

3. Организатор аукциона в нарушение требований пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не предоставил полную информацию возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (сетям газоснабжения и связи).

4. Организатор торгов в нарушение требований пункта 3.2. статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации не разместил информацию о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор купли-продажи земельного участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе,

5. В извещении в нарушение требований пп. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует информация о банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

6. Проект договора купли-продажи не содержит информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район» с жалобой не согласилось по основаниям, изложенным в письме от 09.08.2024 № 1735, указав, что согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид «Складские площадки» допускает временное хранение, распределение и перевалку грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе и не предполагает возведение объектов капитального строительства. На земельном участке с кадастровым номером 29:27:060302:396 установлен публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «Сети уличного освещения» на срок 49 лет, о чем упоминается в п. 4 извещения. Иная деятельность на участке не ведется. Здания, строения, сооружения, дороги на земельном участке отсутствуют. Нормами пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не предусмотрено указание сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусмотрено

строительство здания, сооружения. В пункте 7 извещения установлено, что размер взимаемой с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, платы оператору электронной площадки устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564 «О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров». Размер платы указан на электронной торговой площадке ООО «РТС-тендер». Порядок внесения задатка определяется регламентом работы электронной площадки www.rts-tender.ru. Задаток, указанный в извещении, необходимо перечислить на расчетный счет оператора электронной площадки, указанный на официальном сайте: <https://www.rts-tender.ru/>. Реквизиты счета для внесения задатка указаны на электронной площадке. Неуказание в проекте договора купли-продажи информации об обременениях земельного участка не влечет (не может повлечь) нарушения прав заявителя или потенциальных участников рассматриваемых торгов, поскольку в пункте 4 извещения указаны все имеющиеся ограничения на земельный участок.

Комиссия рассмотрела дело с учетом следующего.

27.06.2024 на сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение № 22000015210000000151 о проведении электронного аукциона по продаже земельного участка.

Согласно указанному извещению организатор аукциона – Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям» администрации муниципального образования «Онежский муниципальный район».

Оператор электронной площадки – ООО «РТС-тендер».

Описание лота № 1: Земельный участок общей площадью 1048 кв.м, с кадастровым номером 29:27:060302:396, расположенный: Российская Федерация, Архангельская область, Онежский муниципальный район, Городское поселение Онежское, город Онега, улица Объездная, участок 1 А, с видом разрешенного использования: складские площадки, категория земель — земли населенных пунктов.

Начальная цена предмета аукциона — 144 422 рубля 73 копейки.

Величина повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») - 3 процента начальной цены предмета аукциона — 4 332 рубля 68 копеек.

Размер задатка для участия в аукционе - 20 процентов начальной цены предмета аукциона — 28 884 рубля 55 копеек.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения изложены в Постановлении Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009. Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «Сети уличного освещения» на срок 49 лет, обладатель публичного сервитута - ПАО «МРСК Северо-Запада», постановление № 1810 от 21.12.2020.

Дата и время начала подачи заявок 28.06.2024 09:00 (МСК).

Дата и время окончания подачи заявок 27.07.2024 17:00 (МСК).

Дата проведения торгов 31.07.2024 10:00 (МСК).

Согласно протоколу № U22000015210000000151-1 от 29.07.2024 к участию в аукционе были допущены заявки:

В соответствии с протоколом о результатах аукциона № U22000015210000000151-2 от 31.07.2024 победителем аукциона признан _____, предложивший итоговую цену 166086,13 руб.

Порядок подготовки и организации проводимого в электронной форме аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определены статьями 39.8, 39.11, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данный порядок последовательно и императивно определяет требования к аукционной документации, к участникам торгов, регламентирует проведение аукциона, не предоставляя организатору аукциона права применять иной порядок.

По мнению заявителя, продажа земельного участка, являющегося предметом аукциона, не допускается.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 данного Кодекса.

На основании пункта 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 данного Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 данного Кодекса.

Согласно выписке из ЕГРН основной вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:27:060302:396 — складские площадки.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 вид разрешенного использования «Складские площадки» (6.9.1) предполагает временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.

Исходя из вида разрешенного использования земельного участка, буквального толкования классификатора, на земельном участке, являющемся предметом аукциона, не предусматривается строительство зданий, сооружений.

В извещении указано: «Земельный участок с кадастровым номером 29:27:060302:396 имеет вид разрешенного использования: складские площадки, который, согласно описанию данного вида разрешенного использования земельного участка в Правилах, включает в себя (временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе), который не подразумевает возведение зданий, строений, сооружений капитального строительства».

При указанных обстоятельствах доводы заявителя необоснованны.

Заявитель отметил, что согласно информации публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.org, на территории земельного участка находятся дорога и дорожное покрытие. Данный факт означает наличие на территории земельного участка сервитута, информация о чем в извещении отсутствует.

Организатор торгов сообщил, что на земельном участке с кадастровым номером 29:27:060302:396 установлен публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «Сети уличного освещения», о чем указано в п. 4 извещения. Дорога и дорожное покрытие на территории земельного участка не располагаются.

Ознакомившись с представленными заявителем скриншотами, с публичной кадастровой картой, выпиской из ЕГРН, комиссия Архангельского УФАС России не может подтвердить достоверность утверждения, изложенного в жалобе.

При названных обстоятельствах комиссия Архангельского УФАС России не имеет оснований для признания соответствующего довода заявителя обоснованным.

Заявитель отметил, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (сетям газоснабжения и сетям связи).

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона в числе прочего должно содержать сведения 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 отмечено выше, на земельном участке, являющемся предметом аукциона, не предусматривается строительство зданий, сооружений.

Поскольку на земельном участке не предусматривается размещение объектов капитального строительства, у организатора торгов не возникает обязанности по указанию в извещении о проведении аукциона сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, жалоба в указанной части является необоснованной.

Заявитель обратил внимание, что организатор торгов в нарушение требований пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации не указал размер платы, взимаемой оператором электронной торговой площадки.

Пунктом 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 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 пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 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 Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

В извещении указано: «Оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564 «О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров», взимать с победителя аукциона или иного лица, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, плату за участие в аукционе в размере, не превышающем предельный размер, установленный пунктом 2 данного постановления. При этом размер платы исчисляется в процентах начальной цены предмета аукциона; предусмотренный пунктом 2 данного постановления предельный размер платы, не превышающий 2 тыс. рублей, применяется в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего

предпринимательства в Российской Федерации», а также в случае, если лицом, с которым заключается договор по результатам аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, является гражданин; положения абзаца второго пункта 3 указанного постановления не применяются; положения Правил, утвержденных указанным постановлением, касающиеся электронной процедуры, контракта, применяются соответственно к аукциону, договору купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договору аренды такого участка; оператор электронной площадки вправе осуществлять действия, предусмотренные пунктами 7 и 8 Правил, утвержденных указанным постановлением, в течение одного рабочего дня, следующего за днем заключения в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка».

В извещении, размещенном на электронной площадке РТС-тендер, ссылка на которое содержится в извещении, размещенном на сайте торгов, отражена информация: стоимость услуг оператора (включая НДС, 20 %) - 1 733,07 руб. Данная информация доступна для ознакомления.

С учетом изложенного рассматриваемый довод является необоснованным.

Заявитель отметил, что в извещении в нарушение требований пп. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует информация о банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Вместе с тем, в извещении № 22000015210000000151 на сайте <http://torgi.gov.ru> в разделе «Сведения о лоте» указано: Реквизиты счета для перечисления задатка: Получатель ООО «РТС-тендер», ИНН 7710357167, КПП 773001001, наименование банка получателя: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», расчетный счет (казначейский счет) 40702810512030016362, БИК 044525360, корреспондентский счет (ЕКС) 30101810445250000360, назначение платежа: Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____. Без НДС».

Аналогичная информация размещена в извещении, опубликованном на электронной площадке РТС-тендер.

С учетом изложенного рассматриваемый довод является необоснованным.

Заявитель указал, что проект договора купли-продажи не содержит информации об обременениях земельного участка лота и ограничениях его использования.

В соответствии с пунктом 1 статьи 37 Земельного кодекса Российской Федерации объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

На основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона в числе прочего 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.

На листе № 3 раздела 1 выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:27:060302:396 указано: «Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2022; реквизиты документа-основания: постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные

статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2022; реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении публичных сервитутов для размещения объектов электросетевого хозяйства на территории муниципального образования «Онежский муниципальный район» от 21.12.2020 № 1810 выдан: Администрация муниципального образования «Онежский муниципальный район».

На листе № 1 раздела 4.1 выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:27:060302:396 указано: «Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничения изложены в Постановлении Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009; реестровый номер границы: 29:27-6.211; вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории; вид зоны по документу: охранная зона объекта: «Сети уличного освещения»; тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление «Об установлении публичных сервитутов для размещения объектов электросетевого хозяйства на территории муниципального образования «Онежский муниципальный район» от 21.12.2020 № 1810 выдан: Администрация муниципального образования «Онежский муниципальный район»; содержание ограничения (обременения): публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «Сети уличного освещения» на срок 49 лет, обладатель публичного сервитута - ПАО «МРСК Северо-Запада» ...; реестровый номер границы: 29:27-6.252; вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории; вид зоны по документу: публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «Сети уличного освещения»; тип зоны: зона публичного сервитута».

В извещении содержится следующая информация: «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения изложены в Постановлении Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009. Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «Сети уличного освещения» на срок 49 лет, обладатель публичного сервитута - ПАО «МРСК Северо-Запада», Постановление № 1810 от 21.12.2020.

Таким образом, организатором торгов выполнена обязанность предоставить потенциальному покупателю — участнику торгов имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Приложением № 2 к извещению является проект договора купли-продажи земельного участка.

Пунктом 4.1.1. проекта договора предусмотрена обязанность продавца предоставить покупателю информацию об обременении участка и ограничениях его использования, если таковые имеются.

Также проект договора содержит пункт 6.7. следующего содержания: «Ограничения/обременения на земельный участок: _____ (указываются ограничения)».

При этом отсутствуют основания полагать, что при заключении договора купли-продажи в пункт 6.7. не будут внесены сведения об ограничениях/обременениях на земельный участок, указанных в извещении о проведении аукциона.

При названных обстоятельствах довод заявителя не может быть признан обоснованным.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу I _____ и необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель комиссии

Члены комиссии