



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, д. 58а

тел. 50-31-55

РЕШЕНИЕ

по делу № 072/10/18.1–94/2024

Резолютивная часть решения оглашена 19.02.2024 года

В полном объеме решение изготовлено 22.02.2024 года

г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению жалоб при проведении торгов (далее – Комиссия) в составе:

- Председатель Комиссии: Симакова Д.В. - заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля за соблюдением законодательства;
- Члены комиссии: Петелин А.Л. - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти
- Мельман В. О. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев в режиме видеоконференцсвязи посредством плагина «TrueConf» в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 072/10/18.1–94/2024 по жалобе ООО «Союзконтракт» (далее также – Заявитель, Общество) на действия организатора торгов – администрации Упоровского муниципального района (далее также – Организатор торгов, Администрация) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Упоровский район, п. Кизак, ул. Кизакская, 52б, извещение 21000017530000000203, лот №1 (далее также – Аукциона, Торги),

в присутствии представителей:

- Организатора торгов: Рейхерт В.В.(доверенность №584 от 16.02.2024);

в отсутствие Заявителя надлежащим образом, уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА

В Тюменское УФАС России 12.02.2024г. (вх. №1563-ЭП/24) поступила жалоба ООО «Союзконтракт» на действия организатора торгов – администрации Упоровского муниципального района при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Упоровский район, п. Кизак, ул. Кизакская, 52б, извещение 21000017530000000203, лот №1.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов, в части 17 которой закреплено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Тюменским УФАС России вышеупомянутая жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, информация о поступлении указанной жалобы и её содержании размещена на официальном сайте Тюменского УФАС России по адресу: <https://tyumen.fas.gov.ru/schedulecases/12081>.

В соответствии с частями 11, 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Тюменским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено письмо (исх. № ИВ/1025/24 от 13.02.2024 г.) о приостановлении соответствующих Торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки на участие в Торгах о факте поступления жалобы, её содержании, месте и времени её рассмотрения.

Так, из доводов жалобы Общества следует, что Организатор торгов в извещении о проведении Аукциона не разместил сведения:

- о максимально и(или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- об ограничении прав на земельный участок.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласился, пояснил, что в извещении о проведении Торгов были размещены исчерпывающие сведения, предусмотренные ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также – ЗК РФ), представив, в том числе письменные возражения на жалобу.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сторонами документы и сведения, рассмотрев доводы жалобы Заявителя, возражения Организатора торгов, установила следующее.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее также – Закон о местном самоуправлении) к вопросам местного значения муниципального района относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности района.

В соответствии с пунктом 2 статьи 51 Закона о местном самоуправлении органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с п.2 ст.15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее также - ЗК РФ) граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Согласно п.1 ст.39.1 ЗК РФ Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

В соответствии с п.2 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 пунктом 2 настоящей статьи.

Таким образом, органы местного самоуправления обладают полномочиями по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

В соответствии с п.1 ст.39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно п.19 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно п.19 ст.39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Само извещение о проведении аукциона, согласно п.21 ст.39.11 ЗК РФ, должно содержать, в том числе, следующие сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";

- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Материалами дела установлены следующие обстоятельства.

На основании заявления Писаренко Ю.А. Администрацией Упоровского муниципального района распоряжением №1911 от 06.12.2023 г. «О проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка» было принято решение о проведении электронного аукциона №1/ЭА-2024 на право заключение договора аренды земельного участка.

Организатор торгов 12.01.2024 года на сайте torgi.gov.ru разместил извещение № 21000017530000000203 (далее также – Извещение) о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, указанное извещение содержит следующие сведения:

- дата и время начала подачи заявок: 15.01.2024 г. в 08 часов 00 минут(мск+2);
- окончание подачи заявок: 13.02.2024 г. в 16 часов 00 минут (мск +2);
- дата проведения торгов: 16.02.2024 г. в 10 часов 00 минут (мск+2);
- предмет торгов (описание лота): право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Упоровский рай-он, п. Кизак, ул. Кизакская, 52б;
- категория земель: земли населённых пунктов;
- вид разрешённого использования земельного участка: магазины;
- площадь земельного участка: 440 м. кв.;
- кадастровый номер земельного участка: 72:19:0304001:365;
- срок действия договора аренды земельного участка: 10 лет с момента подписания договора аренды;
- начальная цена: 3 831 рубль 30 копеек;
- размер задатка: 766 рублей 26 копеек.

В связи с поступившим в адрес Администрации уведомлением Тюменского УФАС России о поступлении жалобы ООО «Союзконтракт» от 13.02.2024 №ИВ/1025/24, Организатором торгов было принято решение о приостановке проведения Аукциона.

В части доводов Заявителя о том, что Организатор торгов в извещении о проведении Аукциона не разместил сведения:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
 - о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, -
- Комиссией Тюменского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ **извещение** о проведении аукциона, **должно содержать**, в том числе, сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также **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 указано в Извещении, вид разрешенного использования земельного участка – магазины, то есть использование земельного участка предусматривает строительство здания или сооружения, следовательно, к его содержанию предъявляются все без исключения требования, установленные пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ.

К Извещению, размещенном на сайте torgi.gov.ru, приложены следующие документы:

- непосредственно извещение о проведении Аукциона в графической форме (далее также – Извещение о проведении аукциона);
- форма заявки на участие в Аукционе;
- форма договора аренды земельного участка;
- копия выписки из ЕГРН.

Содержание Извещения было изложено выше, таким образом, в Извещении не содержится сведений об ограничении прав на земельный участок, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Вместе с тем, в Извещении о проведении аукциона, помимо сведений, содержащихся в Извещении, также размещена следующая информация:

- **об обременениях:** в соответствии с выпиской из ЕГРН, которая прикреплена к Извещению;

- **об ограничениях земельного участка:** 72:19:0304001:365/1 площадью 5 кв.м. Реестровый номер границы: 72:19-6.27; - 72:19:0304001:365/2 площадью 387 кв.м. Реестровый номер границы: 72:19-6.326; - Весь. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 28.04.2014 № 23; решение об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости от 17.11.2016 №72/16-3-180 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тюменской области; протокол выявления технической ошибки от 17.11.2016 №7219-16-5 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тюменской области; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160; Содержание ограничения (обременения): Постановление Совета Министров СССР от 11.09.1972 г. №667 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт"; Постановление Совета Министров СССР от 26.03.1984 г. №255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт"; Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 72:19-6.27; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона электросетевого комплекса ВЛ-10 кВ фидер Дубровное от ПС Масали с ВЛ-0,4 кВ и ТП 10/0,4 кВ; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1; - Весь. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос р. Тобол с притоками в границах

населенных пунктов Упоровского муниципального района Тюменской области" от 26.03.2019 № 1-РД выдан: Департамент недропользования и экологии Тюменской области; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений _ 15. В границах водоохраных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").; Реестровый номер границы: 72:19-6.326; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона р.Тобол с притоками в границах населенных пунктов Упоровского муниципального района (п.Кизак, река Кизак); Тип зоны: Водоохранная зона;

- о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в табличной форме:

| Вид инженерной нагрузки | Характеристика |
|-------------------------|---|
| Водоснабжение | Сети водоснабжения отсутствуют. |
| Канализация | Сети канализации отсутствуют. |
| Теплоснабжение | Сети теплоснабжения отсутствуют. |
| Электроснабжение | Подключение возможно от ПС 35/10 кВ Масали, ВЛ-10 кВ Дубровное, оп.224, при этом сетевой организации необходимо выполнить строительство воздушной линии напряжением 10 кВ длиной порядка 0,015км., строительство трансформаторной подстанции ТП 10/0,4 кВ мощностью в зависимости от запрашиваемой и строительство воздушной линии напряжением 0,4 кВ длиной порядка 0,015км. |
| Газоснабжение | Подключение возможно от существующего подземного г/п СТ 219 мм, Р=0,6 Мпа. (Собственник Администрация Упоровского муниципального района). Расстояние от точки подключения до участка составляет ориентировочно 35 800м. |

Следовательно, довод Заявителя о не размещении Организатором торгов сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения не находит своего объективного подтверждения.

Вместе с тем, в нарушение требований пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, ни в Извещении, ни в Извещении о проведении аукциона не содержится сведений о максимально

и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Решением Думы Упоровского муниципального района №197 от 07.11.2018 г. «О внесении изменений в решение Думы Упоровского муниципального района №25 от 30.10.2009 «Об утверждении Генеральных планов сельских поселений Упоровского муниципального района Тюменской области, Правил землепользования и застройки сельских поселений Упоровского муниципального района Тюменской области и Схемы территориального планирования Упоровского муниципального района Тюменской области» (далее также – Решение Думы Упоровского муниципального района №197 от 07.11.2018 г.) были внесены изменения в генеральные планы и правила землепользования и застройки Видононовского, Бызовского, Ингалинского, Коркинского, Чернаковского сельских поселений Упоровского муниципального района Тюменской области.

Так, согласно Градостроительному регламенту Видононовского сельского поселения, приложение №2 к Решению Думы Упоровского муниципального района №197 от 07.11.2018 г., для магазинов установленные следующие параметры разрешенного использования:

- этажность - до 2 наземных этажей;
- минимальные отступы от границ земельного участка: 3 м. до выступающих конструктивных элементов основного здания, 1 м. до хозяйственных построек;
- вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается;
- размеры земельных участков: не менее 400 кв. м.;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60%.

Однако, Параметры разрешенного использования **не содержатся, ни в Извещении, ни в Извещении о проведении аукциона.**

Как пояснил представитель Организатора торгов, в Извещении о проведении аукциона содержится указание на Градостроительный регламент Видононовского сельского поселения, кроме того, потенциальные участники Аукциона могут ознакомиться с указанным регламентом на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также посредством направления в адрес Организатора торгов запроса о разъяснении документации.

Вместе с тем, исходя из буквального толкования пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ **извещение о проведении аукциона, должно содержать, в том числе, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.**

Фактически, Извещение о проведении аукциона содержит лишь указание на акт, но не сами сведения о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Следовательно, доводы Заявителя в указанной части находят объективное подтверждение.

Организатором торгов допущено нарушение пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, выразившееся в **не размещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.**

С учётом вышеизложенного, исследовав представленные сторонами документы и сведения и заслушав пояснения представителей, участвовавших в рассмотрении жалобы, Комиссия Тюменского УФАС России приходит к следующим выводам:

1) о наличии в обжалуемых Заявителем действиях Организатора торгов нарушения требований действующего законодательства РФ, а именно пп. 4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ, выразившегося в не размещении в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

2) о наличии оснований для выдачи обязательного для исполнения предписания.
На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тюменского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Союзконтракт» на действия организатора торгов – администрации Упоровского муниципального района при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, Упоровский район, п. Кизак, ул. Кизакская, 52б, извещение 21000017530000000203, лот №1 обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов нарушение пп.4 п.21 ст. 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать администрации Упоровского муниципального района предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы дела № 072/10/18.1-94/2024 уполномоченному должностному лицу для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии:



Д.В. Симакова

Члены комиссии:

А.Л. Петелин

В.О. Мельман

В соответствии с ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трёх месяцев со дня его принятия.