

РЕШЕНИЕ

по делу №070/10/18.1-208/2024

21.03.2024 г. Томск

Комиссия Управлению Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (Далее – Комиссия Томского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя:

Абдурахманова А.Ф., - заместителя руководителя управления;

рассмотрев жалобу Кифоришина А.А. (вх. №1861/24 от 07.03.2024), перенаправленную ФАС России (вх. от 01.03.2024 № 34800/24), на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации Асиновского района Томской области при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000032090000000020, лоты №№ 1, 3),

при участии представителя Организатора торгов – Драчук Е.В. (доверенность №10-698/24-73 от 13.03.2024), без участия Заявителя, уведомленного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

07.03.2024 в Томское УФАС России поступила жалоба на действия (бездействие) Организатора торгов - Администрации Асиновского района Томской области при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение №

21000032090000000020, лоты №№ 1, 3).

По мнению Заявителя, его права и законные интересы нарушены действиями Организатора торгов, а именно:

1. Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка;
2. В извещении о проведении аукциона не указаны параметры разрешенного строительства, условия о присоединения объекта капитального строительства к инженерным сетям, а также размер платы за технологическое присоединение;
3. Земельный участок по лоту №3 не может быть предметом аукциона;
4. Организатором торгов установлены требования к участникам аукциона, противоречащие Земельному кодексу РФ;
5. Организатор торгов не указал информацию об ограничениях, установленных на земельном участке по лоту №2.

Организатор торгов в пояснениях указал, что с доводами жалобы не согласен, просит жалобу признать необоснованной.

Изучив представленные Организатором торгов документы, Комиссия Томского УФАС России установила следующее:

Извещение о проведении торгов №21000032090000000020 опубликовано на сайте

<https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000032090000000020> - 25.01.2024.

Предмет торгов – Земельные участки.

На дату рассмотрения материалов дела договор не заключен.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за

исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Согласно пункту 1 статьи 39.13 ЗК РФ 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 статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.13 ЗК РФ электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 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 подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Для земельных участков, реализуемых на торгах, применяются правила определения срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 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.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «животноводство», предполагают возможность строительства зданий и сооружений.

Из Классификатора следует, что данный вид разрешенного использования предусматривает возможность для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Как следует из представленных документов, земельный участок обладает следующими характеристиками:

Лот №1

- Вид разрешённого использования земельного участка:
Животноводство
- Кадастровый номер земельного участка 70:02:0200018:557
- Площадь земельного участка - 10000 м²
- Срок аренда – 10 лет

Лот №3

- Вид разрешённого использования земельного участка:
Животноводство
- Кадастровый номер земельного участка 70:02:0200018:757
- Площадь земельного участка - 11580 м²
- Срок аренда – 10 лет

В соответствии с Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно - пункта 4 общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в месяцах, составляет 44 месяца для объектов площадью от 10 000 кв. м до 20 000 кв. м.

Исходя из данных характеристик в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ, Приказом Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого 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 срок аренды земельного участка - 88 месяцев (7 лет 4 месяца). При этом срок аренды земельного участка, установленный в Извещении по лоту № 1,3 -

10 лет.

На основании изложенного, довод заявителя о нарушении законодательства при указании сроков аренды земельных участков является обоснованным.

Относительно второго довода о том, что в извещении не указаны параметры разрешенного строительства, условия о присоединения объекта капитального строительства к инженерным сетям, а также плата за присоединение.

В соответствии с пп. 4 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 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, земельный участок имеет вид разрешенного использования - животноводство. Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков «животноводство» имеет следующее описание: Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

Комиссией Томского УФАС России установлен факт отсутствия в извещении о проведении аукциона №21000032090000000020, лоты №№ 1,3, а также в иной аукционной документации информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пояснения Организатора торгов о том, что в открытом доступе на сайте Ягодного сельского поселения размещены правила землепользования и застройки, где все необходимые данные согласно законодательство указаны Комиссией Томского УФАС России отклоняются ввиду следующего.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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). Исходя из данной нормы извещение в обязательном порядке должны содержать соответствующие сведения при продаже земельного участка, видом разрешенного использования которого предусматривается строительство здания, сооружения, а отсутствие их в документации о проведении аукциона нарушает пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Исходя из изложенного, Управлением при проведении аукциона, нарушены подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с чем Комиссия Томского УФАС России признает второй довод жалобы обоснованным.

Третий довод о том, что Земельный участок по лоту №3 не может быть предметом аукциона, Комиссия Томского УФАС России признает необоснованным ввиду следующего.

Как указывает Заявитель в своей жалобе на земельном участке согласно информации с публичной кадастровой карте находятся сооружения, имеющие признаки капитальных строений.

Однако, из представленной Организатором торгов информации на публичной карте имеется съемка 2022 года, в данный период в районе предоставляемого участка велись работы по реконструкции трассы Камаевка-Асино и на свободном участке на период ремонтных работ располагались строительные вагончики (бытовки), которые относятся к объектам движимого имущества. При постановке на кадастровый учет в августе 2023 года и по настоящее время земельный участок свободен от строений, что подтверждается актом обследования земельного участка от 13.03.2024 (имеется в материалах дела).

Относительно четвертого довода о том, что Организатором торгов установлены требования к участникам аукциона, противоречащие Земельному кодексу РФ установлено следующее.

Согласно пункта 5 извещения Заявка подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки на сайте <https://www.rts-tender.ru/>, с приложением электронных образов следующих документов.

Юридические лица предоставляют:

- заверенные копии учредительных документов Заявителя;
- документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

В соответствии с ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в частях 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных

документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 названной статьи (пунктом 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, действия Организатора торгов по установлению в извещении о проведении аукциона требования по представлению документов, не предусмотренных Земельным кодексом РФ, нарушают требования пункта 1 и 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

С учетом изложенного, довод жалобы признается обоснованным.

Пятый довод о том, что Организатор торгов не указал информацию об ограничениях, установленных для земельного участка по лоту №2, признается Комиссией Томского УФАС России необоснованным ввиду того, что Заявитель жалобы участие в торгах по лоту №2 не принимал, заявку не подавал. Доказательств иного в материалы дела не представлено.

Следовательно, указанные в жалобе заявителя обстоятельства, права и законные интересы заявителя жалобы, не подававшей заявку на участие в торгах, не нарушают.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия приходит к выводу, что жалоба признается обоснованной в части неверного определения срока аренды земельного участка; неуказания параметров разрешенного строительства, условия о присоединения объекта капитального строительства к инженерным сетям, а также размера платы за технологическое присоединение; установления требований к участникам аукциона, противоречащих Земельному кодексу РФ, в связи с этим, в действиях Организатора торгов выявлены нарушения п.9 ст.39.8, пп.4 п.21 ст.39.11, п.1,3 ст.39.11 Земельного Кодекса РФ.

На основании выявленных нарушений, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдать Администрации Асиновского района Томской предписание об устранении выявленных нарушений.

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь статьей 18.1 Закона №135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Кифоришина А.А. (вх. №1861/24 от 07.03.2024), перенаправленную ФАС России (вх. от 01.03.2024 № 34800/24), на действия (бездействие) организатора торгов – Администрации

Асиновского района Томской области при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000032090000000020, лоты №№ 1, 3) обоснованной в части неверного определения срока аренды земельного участка; неуказания параметров разрешенного строительства, условия о присоединения объекта капитального строительства к инженерным сетям, а также размера платы за технологическое присоединение; установления требований к участникам аукциона, противоречащих Земельному кодексу РФ.

2. В действиях Организатором торгов выявлены нарушения п.9 ст.39.8, пп.4 п.21 ст.39.11, п.1,3 ст.39.11 ЗК РФ.
3. Выдать предписания для устранения нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев в установленном законом порядке.