В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба Ц<...>(вх. 529-ЭП/23 от 25.01.2024) на действия организатора торгов Администрации **городского округа «Поселок Агинское»** (ИНН 8001015685) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (лот № 2, 3 № извещения 21000026750000000085).

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

1. Организатор торгов неверно определил срок аренды земельных участков.

Срок аренды земельных участков по лоту № 2 и 3 согласно извещению, составляет 5 лет.

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

Согласно Классификатору, вид разрешенного использована «Строительная промышленность» предполагает возможность для: «Размещения объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции».

Согласно Классификатору, вид разрешенного использована «Коммунальное обслуживание» предполагает возможность для: «Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами».

Для земельных участков, реализуемых на торгах применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Срок аренды для земельных участков предполагающий строительство не устанавливается в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае проведения торгов.

Согласно пункту 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Исключения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, а именно «случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса» отсутствуют.

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка по лоту № 2 составляет 17065 кв. м. Максимальный процент застройки извещением не установлен.

Площадь земельного участка по лоту № 3 составляет 57677 кв. м. Максимальный процент застройки извещением не установлен.

Из положений Приказа следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 2 - 44 месяца (пункт 4 Приказа - Объекты площадью от 10000 м до 20000 м).

По лоту № 3 - 64 месяца (пункт 6 Приказа - Объекты площадью 30000 м и более).

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды земельных участков должен быть определен, как:

По лоту № 2 - 88 месяцев или 7 лет и 4 месяца.

По лоту № 3 - 128 месяцев или 10 лет и 8 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

Требование о необходимости установления срока аренды согласно Приказу, при проведении АУКЦИОНА определено пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В настоящие время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке из-за неверного срока аренды (Приложение № 1).

2. Извещения не содержит обязательную в соответствии с ЗК РФ информацию.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.12 ЗК РФ извещение о проведении аукциона 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, 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).

Извещение содержит следующие: «Предельные параметры разрешенного строительства для данного земельного участка установлены ст. 22.2 Правилами землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское» применительно ко всей территории городского округа «Поселок Агинское»», принятые Решением Думы городского округа «Поселок Агинское» от 22.06.2015 № 67 (редакции решений Думы городского округа «Поселок Агинское» от 27 апреля 2017 года № 19; от 14 июня 2018 года № 30)».

ПЗЗ размещены на сайте Организатора торгов - https://go-aginskoe.ru/dokumenti/об-утверждении-правил-землепользова/.

В размещенной редакции на сайте администрации отсутствует статья 22.2 (Приложение № 2 – ПЗЗ).

ЗК РФ императивно обязывает указывать в извещение установленные им сведения, а не обременять участников поиском такой информации. Все сведения, требуемые ЗК РФ должны содержаться в извещении с целью того, чтобы каждый потенциальный участник торгов мог всецело ознакомиться со всей необходимой информации в извещении.

К аналогичным выводам, касательно необходимости указывать сведения в извещении, а не отсылать к иным документам содержаться в решениях антимонопольных органов (Приложение № 3, 4, 5).

Таким образом, действия Организатора торгов нарушают положения ЗК РФ.

3. Организатор торгов допустил нарушении при установлении требований к составу заявки участников торгов.

Согласно пункту 1 статьи 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 пункту 1.1. статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

В извещении установлено что для участия в аукционе необходимо предоставить «3) заверенные организацией копии учредительных документов (устав со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями; решение/протокол о создании ЮЛ; свидетельство ИНН)».

Данное требование противоречит статье 39.12 ЗК РФ и ставит под сомнение правомерность торговой процедуры, что несет риски для меня, как участника Аукциона.

4. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 3.2. ЗК РФ 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.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

5. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 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.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Указание всех установленных ПЗЗ видов разрешенного использования для территориальной зоны к которой относиться земельный участок, делает его наиболее привлекательным. Такие действия не могут повлечь негативные последствия в виде увеличения НМЦК, так как стоимость аренды определяется исходя из вида разрешенного использования, установленного в качестве основного в ЕГРН. Данный подход подтверждается многочисленной судебной и антимонопольной практикой и способствует увлечению ценовых предложений.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования согласно территориальным зонам.

Данный подход отражен в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившийся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020, дело № А60-30216/2018, дело № А60-46186/2018, дело № А60-12538/2020, дело № А60-20349/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021, Решение Тульского УФАС России от 24.03.2023 по делу N 071/10/18.1-272/2023, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2023 по жалобе N 034/10/18.1-88/2023, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4627/2020, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4624/2020, Решение Алтайского УФАС России от 08.12.2023 по жалобе N 022/10/18.1-1444/2023, Решение Саратовского УФАС России от 24.06.2023 № 064/07/3-991/2023 и т.д.).

Для земельных участков по лоту № 2 и № 3 установлено множество более интересных видов (Приложение № 2 - ПЗЗ).

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона лишает его права выбрать наиболее перспективный вид разрешенного использования и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд РФ в решении от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и Апелляционная коллегия Верховного Суда РФ в определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Таким образом, учитывая, что договор заключается по итогам торгов, правоотношения сторон имеют установленные законодательством ограничения, отсутствие сведений о доступных видах разрешенного использования в извещении, не позволит победителю Аукциона, самостоятельно внести изменения в государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

На основании изложенного, заявитель просит:

Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

Рассмотрение жалобы назначено на 05 февраля 2024 года в 14 часов 30 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы по существу (в том числе заключение договора).

До рассмотрения жалобы по существу, в соответствии с частью 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Организатору торгов, которому в порядке, установленном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, о том, что **Организатор торгов не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.**

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, **в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции **организатор торгов,** оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе **направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.**

Возражение на жалобу по каждому доводу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

В соответствии с частью 15 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, действия (бездействие) которого обжалуются, обязан представить на рассмотрение жалобы по существу:

- документацию о торгах;
- изменения, внесенные в конкурсную документацию;
- заявки на участие в конкурсе;
- протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах;
- протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах;
- протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в торгах;
- приказ о создании конкурсной комиссии, аудио запись и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Также организатору торгов представить до 02 февраля 2024г.:

- письменные пояснения относительно доводов жалобы со ссылками на нормы права;
- иные пояснения, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о поступлении жалобы: **zab.fas.gov.ru**.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: to75@fas.gov.ru.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию,

составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Председатель Комиссии <...>