

Резолютивная часть решения оглашена 10.11.2023г.  
Ханты-Мансийск

г.

Решение изготовлено в полном объеме 15.11.2023г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №75/23 от 24.04.2023 в составе:

Председатель комиссии:

– <<--->>.

Члены комиссии:

– <<--->>;

– <<--->>.

в отсутствие на заседании комиссии представителя заявителя <<--->>, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии представителей Организатора торгов - Муниципального учреждения «Администрация городского поселения Пойковский» <<--->>, действующей на основании доверенности от 27.10.2023 №50, <<--->>, действующей на основании доверенности от 27.10.2023 №51,

рассмотрев жалобу <<--->> (вх.№10545-ЭП/23 от 25.10.2023),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба <<--->> (далее - Заявитель) вх.№10545-ЭП/23 от 25.10.2023 на действия Муниципального учреждения «Администрация городского поселения Пойковский» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальный район Нефтеюганский, <<--->>, извещение №22000020450000000037, лот №1 (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено следующим:

1. Извещение о проведении аукциона содержит информацию о сроке аренды земельного участка не соответствующему земельному законодательству, при этом Заявитель отмечает, что срок аренды земельного участка должен составлять 128 месяцев, а не 7 лет 4 месяца, как указано Организатором торгов.

2. Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана информация о максимально и (или) максимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно не установлено предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в отношении земельного участка с видом разрешенного использования «Склады». Данное обстоятельство по мнению Заявителя прямо запрещает использовать указанный участок в качестве предмета аукциона.

3. Заявка участника, входящая в состав приложения к извещению не соответствует требованиям Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (далее — Закон о персональных данных), а также приказа Роскомнадзора от 24.02.2021 №18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» (далее — Приказ Роскомнадзора от 24.02.2021 №18), по мнению Заявителя, Организатору торгов необходимо было разместить форму заявки в соответствии с приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 №18 или сформировать заявку участника с соблюдением требований Закона о персональных данных.

4. В нарушение пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана 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 аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе.

5. Проект договора аренды земельного участка не соответствует законодательству и не содержит основных, вспомогательных и условно разрешительных видов размещенного использования земельного участка, по мнению Заявителя без указания таких сведений Организатор торгов вправе отказать в изменении вида разрешенного использования, что ставит победителя аукциона в зависимое положение перед Организатором торгов.

6. Организатором торгов в информационной карте торгов указано, что возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением электроснабжения) имеется, при этом в информационном письме, входящем в состав аукционной документации указано отсутствие подключения к сетям водоотведения, в связи с чем, Заявитель считает, что Организатором торгов размещена не достоверная информация.

7. В нарушение статьи 39.12, 39.13 ЗК РФ Организатором торгов в извещении о проведении аукциона содержится не верная информация о составе протокола о результатах аукциона.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 26.10.2023 №РВ/7591/23) рассмотрение жалобы назначено на 02.11.2023.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№10772-ЭП/23 от 31.10.2023) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что доводы жалобы являются необоснованными.

02.11.2023 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы №РВ/7794/23, срок рассмотрения жалобы продлен, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции у оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» запрошены необходимые пояснения (документы), рассмотрение жалобы назначено на 10.11.2023.

*Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.*

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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, конкурсной или аукционной 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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

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.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно постановлению Администрации городского поселения Пойковский от 18.09.2023 №606-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» принято решение об организации и проведении 25.10.2023 электронный аукцион, открытый по составу участников, с открытой формой подачи предложений о начальной цене (годовой размер арендной платы), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, площадью <<--->> кв.м., относящегося к категории земель «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «склады (код 6.9)», с кадастровым номером <<--->>, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, <<--->>.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

22.09.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №22000020450000000037 о проведении аукциона.

Организатор аукциона: Администрация городского поселения Пойковский.

Дата и время осмотра земельных участков: осмотр земельных участков осуществляется заявителями самостоятельно с даты опубликования извещения о проведении электронного аукциона в любое время.

Дата и время начала и окончания приема заявок с прилагаемыми документами, адрес места их приема:

Заявки с прилагаемыми документами на участие в аукционе принимаются со дня опубликования извещения о проведении аукциона по 20.10.2023 включительно, на электронной площадке: Акционерное общество «Сбербанк - автоматизированная система торгов» в сети Интернет <http://www.utp.sberbank-ast.ru/>.

Дата рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе – 23 октября 2023 года в 11.00 часов.

Открытый аукцион по составу участников, на право заключения договоров аренды земельных участков состоится 25 октября 2023 года на электронной площадке: Акционерное общество «Сбербанк - автоматизированная система торгов» в сети Интернет <http://www.utp.sberbank-ast.ru/>, начало в 15.00 часов местного времени.

Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы) – <<--->> (<<--->>) рублей (<<--->>% от кадастровой стоимости земельного участка).

Шаг аукциона (<<--->>% начальной цены предмета аукциона) – <<--->> (<<--->>) рублей <<--->> копеек.

Размер задатка на участие в аукционе (<<--->> начальной цены предмета аукциона) – <<--->> (<<--->>) рублей <<--->> копеек.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукциона от 23.10.2023 №18 на участие в аукционе поступило восемь заявок: ООО «<<--->>» (дата и время подачи заявки 04.10.2023 в 12:35:57, заявка №<<--->>), ООО «<<--->>» (дата и время подачи заявки 19.10.2023 в 15:58:13, заявка №<<--->>), <<--->> (дата и время подачи заявки 19.10.2023 в 16:01:58, заявка №<<--->>), <<--->> (дата и время подачи заявки 19.10.2023 в 16:02:13, заявка №<<--->>), <<--->> (дата и время подачи заявки 19.10.2023 в 20:21:32, заявка №<<--->>), <<--->> (дата и время подачи заявки 20.10.2023 в 10:46:03, заявка №<<--->>), <<--->> (дата и время подачи заявки 20.10.2023 в 10:46:55, заявка №<<--->>), <<--->> (дата и время подачи заявки 20.10.2023 в 18:31, заявка №<<--->>).

В соответствии с указанным протоколом все претенденты подавшие заявки на участие в аукционе признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона, размещенному 26.10.2023 победителем аукциона признано ООО «<<--->>».

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ определено, что 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.

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

- площадь составляет <<--->> кв.м.;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно правил землепользования и застройки, утвержденные постановлением Администрации городского поселения Пойковский от 17.06.2022 года № 443-п «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения Пойковский» составляет 60 %;

- минимальный отступ от границы земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений – 3 м.

В соответствии с Приказом Минстроя РФ 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», общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений 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).

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 ЗК РФ), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к вышеуказанному приказу.

Соответственно, учитывая характеристики земельного участка, срок аренды реализуемого земельного участка с торгов не мог превышать 88 месяцев, так как объект капитального строительства предполагает площадь от 10 000 кв.м. до 20 000 кв.м.

О том, что срок аренды должен рассчитываться по максимальному проценту застройки, что соответствует всем видам разрешенного использования, установлено, что в силу требований пункта 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.

Согласно извещению о проведении аукциона в электронной форме, срок договора аренды земельного участка составляет 7 лет 4 месяца (88 месяцев).

Таким образом, при определении срока аренды земельного участка положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ Организатором торгов не нарушены, следовательно первый довод Заявителя является необоснованным.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 вышеуказанной статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Постановлением Администрации городского поселения Пойковский от 17.06.2022 года № 443-п «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения Пойковский», в градостроительном регламенте применительно к территориальной зоне где расположен земельный участок — в коммунально-складской зоне (ПР 301) параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены: максимальный отступ от границы земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений — 3м; максимальный процент застройки в границах земельного участка — 60. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Из вышеизложенного следует, что извещение о проведении аукциона содержит предусмотренные ЗК РФ сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Организатором торгов исполнены все требования, предъявляемые к извещению о проведении аукциона.

Таким образом, второй довод Заявителя является необоснованным.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (далее — Закон о персональных данных), подавая Заявку, Заявитель дает согласие на обработку персональных данных, в целях участия в аукционе (под обработкой персональных

данных понимается совершение, в том числе, следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, описание способов обработки данных (приведено в Законе о персональных данных), а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных в любой момент по соглашению сторон.

Если Согласие составляется в форме электронного документа, то оно должно быть подписано электронной подписью (часть 4 статьи 9 Закона о персональных данных). Электронная подпись является аналогом собственноручной подписи. Ее использование допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законом и иными правовыми актами или соглашением сторон (пункт 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Отношения в области использования электронных подписей при совершении гражданско-правовых сделок, оказании государственных и муниципальных услуг, исполнении государственных и муниципальных функций, при совершении иных юридически значимых действий, а также во всех случаях, установленных федеральными законами, регулирует Федеральный закон от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи».

Как ранее было указано, участники подают заявку на сайте оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ».

При регистрации на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» участник в соответствии со статьей 9 Закона о персональных данных дает согласие на обработку персональных данных, подписывает электронной подписью, в целях организации на электронной площадке Оператора торговых процедур в электронной форме и участие в таких процедурах, для сбора, обработки и хранения персональных данных пользователей, осуществляется Оператором с целью обеспечения возможности организации торговых процедур и участия в таких торговых процедурах в соответствии с Регламентом электронной площадки.

Согласие на обработку персональных данных должно быть конкретным, предметным, информированным, сознательным и однозначным. Согласие на обработку персональных данных может быть дано субъектом персональных данных или его представителем в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно части 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требование к содержанию согласия на обработку персональных данных установлены Приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 №18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» (далее - Приказ №18).

Для исполнения требований Приказа №18 о персональных данных, при формировании заявки на участие в аукционе на электронной площадке, в сведениях о претенденте/участнике указывается информация о ФИО, местонахождении, почтовом адресе, адресе электронной почты, телефоне участника аукциона и содержится заявление о согласии на обработку персональных данных, согласно которому физическое лицо, либо представитель юридического лица, действующий от его имени и в его интересах, ознакомлен с положениями Закона о персональных данных, права и обязанности в области защиты персональных данных физическому лицу понятны и такое лицо дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

Таким образом, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, наличие в составе заявки, подаваемой участником аукциона на сайте оператора электронной площадки, заявления, выражающего согласие участника на обработку персональных в

соответствии с требованиями Закона о защите персональных данных.

При этом необходимо отметить, что на сайте оператора электронной площадки размещен документ «Политика в отношении обработки персональных данных в АО «Сбербанк-АСТ», регламентирующий обработку персональных данных в АО «Сбербанк-АСТ», согласно которому в разделе 9 Согласие субъекта персональных данных на обработку его персональных данных, а также в разделе 10 Порядок и условия обработки персональных данных, содержится подробная информация о целях и этапах проведения обработки персональных данных АО «Сбербанк-АСТ».

Кроме того, в соответствии с регламентом реагирования на обращения и запросы по вопросам обработки персональных данных в АО «Сбербанк-АСТ», являющимся приложением к документу «Политика в отношении обработки персональных данных в АО «Сбербанк-АСТ», существует возможность обращения участника за разъяснениями к оператору электронной площадки, однако за данными разъяснениями Заявитель в адрес оператора электронной площадки не обращался.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что третий довод Заявителя является необоснованным.

В соответствии с частью 3.2 статьей 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ, 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 ЗК РФ 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.

Как следует из представленных документов, извещение о проведении аукциона содержит информацию о том, что допускается взимание оператором электронной площадки 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 за участие в электронном аукционе в порядке, размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, установленными 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» (вместе с «Правилами взимания операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы с лица, с которым заключается контракт по результатам проведения электронной процедуры, закрытой электронной процедуры») взимать плату с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, в определенном размере.

На состоявшемся рассмотрении жалобы 02.11.2023, представитель Организатора торгов по указанному обстоятельству пояснил, что на сайте Оператора электронной площадки в разделе «Тарифы» содержится исчерпывающая информация, относительно платы, взимаемой с победителя аукциона.

02.11.2023 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы №РВ/7794/23, у оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» была запрошена информация в



письменном виде о том, предусмотрено ли взимание платы оператором электронной площадки с участника закупки, с которым заключается контракт по результатам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, в случае взимания платы указать размер такой платы, а также сведения о том, где размещена данная информации на сайте оператора электронной площадки.

08.11.2023 от Организатора торгов поступили дополнительные письменные пояснения №40/1-Исх-5417 (вх.№11084-ЭП/23), согласно которым, Администрацией городского поселения Пойковский в адрес оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» направлен запрос предоставления информации о взимании (не взимании) платы оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, 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, так как в соответствии с пунктом 5 статьи 39.13 ЗК РФ допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 вышеуказанного Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы за участие в электронном аукционе в порядке, размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

От АО «Сбербанк-АСТ» поступил ответ на запрос, в котором указано, что Оператором не установлена плата по земельным торгам. Актуальная информация размещена в открытом доступе торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» в разделе «Информация по ТС», подразделе «Тарифы» на странице <https://utp.sberbank-ast.ru/AP/NBT/Tariff/0/0/0/0>.

Кроме того, 10.11.2023, до рассмотрения жалобы по существу, от АО «Сбербанк-АСТ» в ответ на уведомление от 02.11.2023 поступили письменные пояснения, в которых оператор электронной площадки указал следующее.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 №262 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 №564» установлено право оператора взимать плату за участие при проведении электронного аукциона в соответствии с ЗК РФ с лица, с которым заключается договор по результатам аукциона.

В настоящее время для таких аукционов АО «Сбербанк — АСТ» взимание платы не установлено.

Для участие в аукционе, проводимом в соответствии с ЗК РФ на электронной площадке Сбер А, в случае установления организатором торгов в извещении о проведении аукциона условия о перечислении задатка на банковские реквизиты оператора, потенциальному участнику торгов необходимо осуществить перечисление денежных средств в размере задатка в соответствии с пунктом 3.2.7.1 регламента торговой секции.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России изучив сведения, размещенные на сайте оператора электронной площадки и установила наличие необходимой информации, предусмотренной частью 3.2 статьей 39.13 ЗК РФ, в связи с чем четвертый довод жалобы Заявителя не находит свое подтверждение.

Согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 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 настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования

Из анализа извещения установлено, что извещение содержит следующую информацию:

Лот №1. Решение о проведении аукциона: распоряжение Администрации городского поселения Пойковский от 18.09.2023 № 606-р «О проведении электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка».

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, <<--->>.

Площадь земельного участка: <<--->> кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: <<--->>.

Сведения о правах на земельный участок: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Наличие обременений, ограничений использования: отсутствуют.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка: Склады (код 6.9).

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности: имеется.

Срок аренды земельного участка – 7 лет 4 месяца.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского поселения Пойковский, утвержденных постановлением Администрации городского поселения Пойковский от 17.06.2022 года № 443-п «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения Пойковский» испрашиваемый земельный участок расположен в коммунально-складской зоне (ПР 301) с основными видами и параметрами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Недропользование (6.1)	Минимальный отступ от границы земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.	
Тяжелая промышленность (6.2)		
Пищевая промышленность (6.4)		
Нефтехимическая		

Производственная промышленность (6.5)	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>	
Строительная промышленность (6.6)		
Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)		
Склады (6.9)		
Деловое управление (4.1)	<p>Максимальное количество этажей – 5;</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка до стен зданий, строений, сооружений – 1 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>	<p>Ограничения устанавливаются с учетом зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости:</p> <p>86:08-6.695</p> <p>86:08-6.1489</p> <p>86:08-6.1518</p>
Коммунальное обслуживание (3.1)	<p>Максимальное количество этажей – 1;</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, не являющихся линейными объектами – 1 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100;</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>	
Служебные гаражи (4.9)	<p>Максимальное количество этажей – 3;</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>	

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
--	---	--

Согласно пункту 4 части 21 статьи 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).

Следовательно, в силу положений пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка, при этом требование о внесении сведений обо всех видах разрешенного использования отсутствует.

Согласно пункту 5 части 8 статьи 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.

Кроме того, Организатор торгов в своих пояснениях указал, что согласно подпункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ не допускается внесение изменений в заключенный по результатам аукциона договор аренды земельного участка в части изменения видов разрешенного использования.

В проекте договора аренды земельного участка определено, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное владение и пользование) земельный участок из земель населенных пунктов (категория земель), кадастровый номер: <<--->>, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, <<--->>, с видом разрешённого использования земельного участка: «Склады (код 6.9)», в границах, указанных в выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах о земельном участке, общей площадью <<--->> кв.м.

Согласно представленной Организатором торгов Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок с кадастровым номером <<--->>), вид разрешенного использования: склады (код.6.9).

Таким образом, Организатором торгов указан в проекте договора земельный участок с видом разрешенного использования «Склады (код 6.9)», что соответствует извещению о проведении аукциона.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-мансийского УФАС России приходит к выводу о необоснованности пятого довода жалобы Заявителя.

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ определено, 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 ранее было указано, пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (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).

Как следует из извещения аукциона, информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности: имеется.

Кроме того, Организатором торгов дополнительно предоставлено письмо Пойковского МУП «<<--->>» от 28.08.2023 №06-3148 (прилагается отдельным файлом к аукционной документации), из содержания которого следует, что возможность подключения к сетям теплоснабжения — имеется, подключение к сетям водоотведения — отсутствует.

Из анализа собранных в ходе рассмотрения информации и документов, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что Организатором торгов размещена вся необходимая информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России также отмечает, что Заявитель не обращался к Организатору торгов за разъяснением положений извещения о проведении аукциона, жалоб на положение извещения о проведении аукциона до окончания срока подачи заявок не подавал.

Таким образом, на основании вышеизложенного Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу, что шестой довод Заявителя является необоснованным.

В соответствии с частью 10 статьи 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ определено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются: сведения о месте, дате и времени проведения аукциона; предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади

земельного участка; сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона; сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав содержание протокола об итогах проведения аукциона от 26.10.2023, установила, что указанный протокол содержит всю информацию предусмотренную частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона.

При этом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание на то, что извещение о проведении аукциона не должно содержать сведения в соответствии с частью 15 статьи 39.12 ЗК РФ, а должно содержать сведения в соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России отмечает, что Заявителем в жалобе не указывается каким-образом не верное указание в извещении информации о содержании протокола подведения итогов может повлечь нарушение прав участников аукциона и привести к невозможности принять участие в данном аукционе.

Как следует из представленных Организатором торгов пояснений (вх.10772-ЭП/23 от 31.10.2023), согласно журнала торгов (лучшие предложения) Заявитель присутствовал в личном кабинете в период от часа до начала торгов до окончания торгов и не подал ни одного предложения повышения цены годовой арендной платы.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу об отсутствии нарушений со стороны Организатора торгов в части содержания в извещении неверной информации о составе протокола и признает седьмой довод жалобы Заявителя необоснованным.

Кроме того, как установлено Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы, Заявителем была подана заявка на участие, следовательно, Заявитель был осведомлен обо всех условиях проведения аукциона, согласен с аукционной документацией и существенными характеристиками земельного участка, являющегося предметом аукциона. Жалобы в адрес Ханты-Мансийского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя ни от участников аукциона не поступало.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу <<--->> вх.№10545-ЭП/23 от 25.10.2023 на действия Муниципального учреждения «Администрация городского поселения Пойковский» (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, <<--->>, с кадастровым номером <<--->> кв.м, с видом разрешенного использования: Склады (код 6.9), извещение №22000020450000000037, лот №1, необоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что извещение о проведении аукциона содержит информацию о

сроке аренды земельного участка не соответствующего земельному законодательству является необоснованным.

1.2. Довод Заявителя о том, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана информация о максимально и (или) максимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно не установлено предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в отношении земельного участка с видом разрешенного использования «Склады» является необоснованным.

1.3. Довод Заявителя о том, что заявка участника, входящая в состав приложения к извещению не соответствует требованиям Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», а также приказа Роскомнадзора от 24.02.2021 №18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» является необоснованным.

1.4. Довод Заявителя о том, что в нарушение пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана информацию 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 аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, является необоснованным.

1.5. Довод Заявителя о том, что проект договора аренды земельного участка не соответствует законодательству и не содержит основных, вспомогательных и условно разрешительных видов размещенного использования земельного участка является необоснованным.

1.6. Довод Заявителя о том, что Организатором торгов в информационной карте торгов указано, что возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением электроснабжения) имеется, при этом в информационном письме, входящем в состав аукционной документации указано отсутствие подключение к сетям водоотведения является необоснованным.

1.7. Довод Заявителя о том, что в нарушение статьи 39.12, 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации Организатором торгов в извещении о проведении аукциона содержится не верная информация о составе протокола о результатах аукциона является необоснованным.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии: <<--->>

<<--->>

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