

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области

ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 21,

с. Долгодеревенское, Сосновский район, Челябинская область, 456510
kuiizo@mail.ru

АО «Сбербанк-АСТ»

Большой Саввинский переулок, д. 12, стр.

9, г. Москва, 119435

ko@sberbank-ast.ru; info@sberbank-ast.ru

Заявителю

РЕШЕНИЕ

по делу № 074/10/18.1-2347/2023

«18» октября 2023 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское 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, Комиссия), в составе:

Председателя <.....> заместителя руководителя Челябинского УФАС
Комиссии: > _ России;
Членов <.....> начальника отдела контроля торгов и органов
Комиссии: > _ власти Челябинского УФАС
<.....> России;
> <.....> - специалиста-эксперта отдела контроля

торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее — Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области (далее — Комитет, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, извещение № 22000025890000000065 (далее — Аукцион):

Лот № 2 - земельный участок площадью 4 322 кв.м., с кадастровым номером: 74:19:0701001:1152, расположенный по адресу: Челябинская область, район Сосновский, 300 м от д. Касарги. Вид разрешенного использования земельного участка: для обеспечения дорожного отдыха (далее — Лот № 2);

2023-16143

Лот № 3 - земельный участок площадью 2 033 кв.м., с кадастровым номером: 74:19:0701001:1151, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский, 300 м от д. Касарги. Вид разрешенного использования земельного участка: для общественного питания (далее — Лот № 3),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее.

1. Указанная в извещении о проведении Аукциона информация противоречит пункту 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), поскольку срок аренды земельного участка составляет 4 года 8 месяцев вместо 4 лет 10 месяцев.
2. Извещение о проведении Аукциона содержит противоречивую информацию о виде разрешенного использования земельных участков по Лоту № 2 и Лоту № 3.

По Лоту № 2 информационная карта на официальном сайте торгов содержит следующую информацию: «гостиничное обслуживание».

По Лоту № 3 информационная карта на официальном сайте торгов содержит следующую информацию: «общественное питание».

Однако извещение о проведении Аукциона на официальном сайте торгов содержит следующие виды по Лоту № 2: «обеспечение дорожного отдыха», по Лоту № 3: «общественное питание».

1. Извещение о проведении Аукциона не содержит информацию о размере вознаграждения оператора электронной торговой площадки.
2. Проект договора не содержит сведения об основных, вспомогательных и условно-разрешенных видах разрешенного использования земельных участков, а также ограничениях для использования земельных участков.
3. Форма заявки на участие в Аукционе в электронной форме не соответствует Приказу Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения».
4. Пункт 6 извещения о проведении Аукциона содержит запрет на перечисление задатка за претендента третьим лицом, что не соответствует земельному и гражданскому законодательству.

В то же время пункт 7 извещения о проведении Аукциона предусматривает возврат задатка участнику, победителю Аукциона или иному лицу, с которым заключен договор аренды земельного участка.

Таким образом, пункт 6 извещения о проведении Аукциона не соответствует также

пункту 7 извещения о проведении Аукциона.

Комитетом в письменных пояснениях указано следующее.

Согласно протоколу о результатах аукциона в электронной форме по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, торги состоялись в соответствии с действующими нормами законодательства Российской Федерации, что подтверждается представленными документами.

Изучив представленные материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно пункту 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Извещение о проведении Аукциона размещено Комитетом 15.08.2023 в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте проведения торгов www.torgi.gov.ru.

Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе — 15.09.2023; Дата рассмотрения заявок — 18.09.2023; Дата проведения Аукциона — 20.09.2023.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ 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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

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

Подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, в том числе 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 ЗК РФ.

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.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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» (далее — Приказ № 264/пр) установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Площадь земельного участка по Лоту № 2 составляет 4 322 кв.м.

Согласно Приложению к Приказу № 264/пр срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью от 1500 до 5000 кв. м, составляет 29 месяцев.

При этом в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ данный срок должен быть увеличен в два раза, что составляет не менее 58 месяцев (4 года 10 месяцев).

Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона срок, на который заключается договор аренды земельного участка по Лоту № 2, составляет 4 года 8 месяцев.

Таким образом, действия Комитета по указанию в извещении о проведении Аукциона срока договора аренды земельного участка по Лоту № 2, не соответствующего требованиям пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, являются нарушением подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 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).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в отношении земельного участка по Лоту № 2 видом разрешенного использования земельного участка является «обеспечение дорожного отдыха».

Извещение о проведении Аукциона по Лоту № 2 содержит информацию о видах разрешенного использования земельного участка, в соответствии с которым вид разрешенного использования земельного участка — «обеспечение дорожного отдыха».

Тогда как в сведениях о Лоте № 2 на официальном сайте торгов видом разрешенного использования земельного участка является «гостиничное обслуживание».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в отношении земельного участка по Лоту № 3 видом разрешенного использования земельного участка является «общественное питание».

Извещение о проведении Аукциона по Лоту № 3 содержит информацию о видах разрешенного использования земельного участка, в соответствии с которым вид разрешенного использования земельного участка — «общественное питание», что соответствует сведениям о Лоте № 3 на официальном сайте торгов, согласно которым видом разрешенного использования земельного участка является «общественное питание».

Таким образом, организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ указана противоречивая информация относительно вида разрешенного использования земельного участка по Лоту № 2. Доводы Заявителя о наличии противоречий по Лоту № 3 в части указания вида разрешенного использования земельного участка являются необоснованными.

1. В соответствии с пунктом 3.2 статьи 39.13 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.

Согласно разделу 3 извещения о проведении Аукциона допускается взимание оператором электронной торговой площадки 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 за участие в 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.

При этом извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о размере взимаемой платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, что является нарушением пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.

1. В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Поскольку Аукцион проводится по нескольким лотам, в том числе Лоту № 2 и Лоту № 3, проект договора аренды земельного участка должен быть приложен к каждому лоту.

Однако к извещению о проведении Аукциона приложен типовой проект договора аренды земельного участка по Лоту № 2 и Лоту № 3, что не соответствует требованиям пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ и могло привести к неуказанию в нем сведений о существенных условиях договора аренды земельного участка по каждому лоту.

1. В соответствии с подпунктом 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Согласно представленным документам к извещению о проведении Аукциона приложена форма заявки, согласно которой заявитель подтверждает, что на дату ее подписания он ознакомлен с Регламентом электронной площадки, с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных заявителю понятны, а также заявитель дает свое согласие на обработку персональных данных и персональных данных доверителя.

Поскольку земельным законодательством не установлены требования к содержанию формы заявки на участие в аукционе в электронной форме, а

Заявителем не представлено доказательств того, что данное обстоятельство привело к нарушению порядка процедуры торгов, указанные доводы Заявителя не могут быть признаны Комиссией обоснованными.

1. В соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В пункте 6 извещения о проведении Аукциона указано, что денежные средства, перечисленные за претендента третьим лицом, не зачисляются на счет такого претендента на универсальной торговой платформе.

Ссылка Заявителя на пункт 34 Обзора практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11 2020, не может быть принята во внимание Комиссией, поскольку в указанном в определении Верховного Суда Российской Федерации от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858 случае, условия торгов не содержали запрета на внесение задатка третьим лицом за участника торгов.

Тогда как извещение о проведении Аукциона содержит запрет на исполнение обязанности по внесению задатка третьими лицами, и определяет личное исполнение обязательства по внесению задатка, что по своей правовой природе не противоречит действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанности должника исполнить обязательство лично.

Таким образом, нормы действующего законодательства Российской Федерации не запрещают внесение третьим лицом задатка за участника торгов, если в положении о порядке проведения торгов и извещении не указано на необходимость внесения задатка непосредственно (лично) претендентом на участие в торгах и не установлен прямой запрет на уплату задатка третьим лицом.

Кроме того, Комиссия не усматривает наличия противоречий в пунктах 6 и 7 извещения о проведении Аукциона в части указания порядка внесения задатка на участие в торгах.

Таким образом, доводы Заявителя о неправомерном установлении в извещении о проведении Аукциона запрета на перечисление задатка за претендента третьим лицом являются необоснованными.

Поскольку выявленные нарушения в действиях организатора торгов по своей юридической природе являются существенными и могут являться основанием для признания торгов недействительными, Комиссия считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области при организации и проведении торгов обоснованной.
2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области нарушения порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренных подпунктами 4, 9 пункта 21, пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ, пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ.
3. Выдать Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района Челябинской области в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии: <.....>

Члены комиссии:

<.....>

<.....>

Исп. <.....> тел.8(351)265-93-79