

Заявитель: .....

.....

Заказчик (организатор  
торгов):

Администрация Дубровского  
района Брянской  
области Победы ул., д.18, рп.  
Дубровка, Дубровский район,  
Брянская область, 242750

dbr-orgotdel@yandex.ru

Оператор электронной  
торговой площадки: АО  
«Сбербанк-АСТ» Большой  
Саввинский пер., д. 12, стр. 9, г.  
Москва, 119435

info@sberbank-ast.ru

Решение по жалобе № 032/10/18.1-199/2024

Резолютивная часть решения оглашена «11» марта 2024 года

В полном объеме решение изготовлено «13» марта 2023 года  
г. Брянск

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по  
Брянской области (далее – Комиссия Брянского УФАС России) по  
рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1  
Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите  
конкуренции» в составе:**

**Председатель Комиссии Брянского УФАС России:**

.....  
**члены Комиссии:**  
.....  
.....  
.....  
.....

**в присутствии:**

заявителя жалобы ..... (личность удостоверена, предъявлен паспорт), принимающем участие в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи, после отложения, участие не принимал, о времени, месте и способе рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом, от организатора торгов администрации Дубровского района Брянской области – председателя комитета имущественных отношений администрации Дубровского района ..... (доверенность .....), принимающей участие в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Федорова П.Н. на действия организатора торгов – администрации Дубровского района Брянской области при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:05:0110104:172 (лот № 1) по извещению № 22000035210000000037 (далее – аукцион),

**установила:**

01.03.2024 в Брянское УФАС России поступила жалоба ..... (далее–Заявитель) на действия организатора торгов – администрации Дубровского района Брянской области при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:05:0110104:172 (лот № 1) по извещению № 22000035210000000037 (далее – аукцион).

Из жалобы следует, что аукционная документация, размещенная организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru>, не соответствует требованиям

статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно: указан

недопустимый срок аренды земельного участка, не опубликованы проект договора аренды и форма заявки, не установлены все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

На основании выявленных Заявителем нарушений, просит признать жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

Организатор торгов представил письменные пояснения от 07.03.2024 № 766 (вх. № 1540-ЭП/24) в которых признал факт не опубликования проекта договора аренды на сайте <https://torgi.gov.ru> в виду технического сбоя. При этом пояснил и документально подтвердил, что проект договора размещен на сайте <https://adm.dubrovka.ru> вместе с извещением о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:05:0110104:172 (лот № 1).

С остальными доводами жалобы организатор торгов не согласен и просит признать жалобу ..... необоснованной.

Оператор электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» в пояснениях от 06.03.2024 № 1151 (вх. № 1509-ЭП/24 от 06.03.2024) представил информацию о ходе проведения электронного аукциона по извещению № 22000035210000000037, указал, что Заявитель был допущен к участию в аукционе, принял в нем участие и сделал предпоследнее предложение по цене.

Пояснений относительно доводов жалобы касающихся, несоответствия аукционной документации требованиям Земельного кодекса Российской Федерации, не представил. Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Постановлением администрации Дубровского района Брянской области от 11.01.2024 № 6 «О проведении торгов (аукциона) по продаже права на заключение договоров аренды земельных

участков», определено проведение электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Дубровский муниципальный район, Дубровское городское поселение, рабочий поселок дубровка, ул. Победы, земельный участок 21А/1, кадастровый номер 32:05:0110104:172, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (лот № 1). Постановлением также определены условия аукциона и утвержден состав комиссии для его проведения.

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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей (часть 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации).

При обозрении извещения № 22000035210000000037, лот № 1, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>, установлено, что оно сформировано и опубликовано организатором торгов на сайте 19.01.2024 в 10:35(МСК). Дата и время начала подачи заявок: 22.01.2024 10:00 (МСК); дата и время окончания подачи заявок: 15.02.2024 23:59 (МСК); дата проведения торгов: 21.02.2024 10:00 (МСК).

Согласно пункту 7.1 извещения № 22000035210000000037 прием заявок на участие в открытом аукционе в электронной форме осуществляется оператором электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» по адресу [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) в сети «Интернет».

Пунктом 7.3 извещения № 22000035210000000037 определено, что претенденты подают заявку на участие в аукционе в электронной форме, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки, с приложением электронных образов документов. При приеме заявок от претендентов оператор электронной площадки обеспечивает регистрацию заявок и прилагаемых к ним документов в журнале приема заявок. Каждой заявке присваивается номер и в течение одного часа направляет в

«личный кабинет» претендента уведомление о регистрации заявки. Типовая форма заявки на участие в электронном аукционе размещена на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru).

Подача заявки осуществляется путем заполнения формы, размещенной на электронной площадке (пункт 6.2 извещения № 22000035210000000037).

В пункте извещения № 22000035210000000037 указано, что проект договора аренды земельного участка (Приложение №2 к настоящему извещению) размещен на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на электронной площадке Сбербанк-АСТ [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru).

Из пояснений организатора торгов следует, что форма заявки и проект договора аренды земельного участка размещены на сайте [www.sberbank-ast.ru](http://www.sberbank-ast.ru) и на официальном сайте администрации Дубровского района в сети "Интернет" [www.admdubrovka.ru](http://www.admdubrovka.ru), а также в периодическом печатном средстве массой информации «Вестник Дубровского района», где любой претендент может ознакомиться с извещением и аукционной документацией в любое время с даты размещения извещения (пункт 10.1 извещения № 22000035210000000037). Не размещение проекта договора аренды земельного участка к извещению на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) является техническим сбоем.

Подтверждений обращения к оператору электронной площадки о подтверждении факта технического сбоя Комиссии организатором торгов не представлено.

Из пояснений оператора электронной площадки от 06.03.2024 № 1151 (вх. № 1509-ЭП/24 от 06.03.2024) следует, что заявка на участие в аукционе по установленной форме, Заявителем была подана через сайт оператора электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» в установленный срок. Заявка принята и зарегистрирована под № 1071.

Комиссия приходит к выводу, что при таких обстоятельствах, требования 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, организатором

торгов соблюдены. Извещение содержит отсылочные условия на сайт оператора электронной площадки, что не является нарушением Земельного кодекса Российской Федерации. При том, что заявка ..... соответствует заявленной на сайте оператора электронной площадки форме и принята как оператором электронной площадки, так и организатором торгов (заявка № 1070).

Согласно пункту 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Согласно подпункту 7 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 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).

Отсутствие обязательных к размещению документов, с учетом установленных обстоятельств, является нарушением требований пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, довод об отсутствии размещения проекта договора аренды земельного участка к извещению № 22000035210000000037 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)

признается Комиссией обоснованным.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

Из пояснений организатора торгов следует, что земельный участок с кадастровый номер 32:05:0110104:172 образован и поставлен на кадастровый учет по обращению заинтересованного лица, обратившегося в орган местного самоуправления с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка в кадастровом квартале, с указанием конкретной цели предоставления земельного участка – склады (заявление вх. № 4806 от 17.10.2023). Этот участок поставлен на кадастровый учет с конкретным видом разрешенного использования под испрашиваемую цель из категории земель «земли населенных пунктов». И для него определены параметры использования и застройки, применяемые для производственной зоны с размещением предприятий IV и V класса опасности (П1- 1), согласно Правил землепользования и застройки Дубровского городского поселения Дубровского муниципального округа (раздел 35.1.2, таблица 9), утвержденных решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 26.02.2013 № 24.

Как установлено Комиссией, пунктом 4.2.1 извещения № 22000035210000000037 для земельного участка с кадастровым номером 32:05:0110104:172 установлена производственная зона с размещением предприятий IV и V класса опасности с указанием предельных размеров и параметров, а именно: 1. Предельные размеры земельных участков: минимальный – не подлежит ограничению, максимальный – не подлежит ограничению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков: со стороны красной линии, проездов, улиц – 5 метров, со стороны смежных участков – 6 м; 3. Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит ограничению; 4. Максимальный процент застройки: 80%; 5. Иные параметры: 5.1. Минимальная плотность застройки предприятия – не менее указанной в приложении СНиП II-89-80\*; 5.2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка; Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка. При подготовке проектной документации обязательно учитывать нормы технологического проектирования для соответствующих видов использования. Данные сведения корреспондируются с таблицей 9 Правил землепользования и застройки Дубровского городского поселения Дубровского муниципального округа.

Пункт 4.1.1 извещения № 22000035210000000037 содержит характеристику предмета аукциона и вид разрешенного использования земельного участка, а именно: лот № 1 - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Дубровский муниципальный район, Дубровское городское поселение, рабочий поселок Дубровка, улица Победы, земельный участок 21А/1, кадастровый номер 32:05:0110104:172, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, площадь участка 1463 кв.м.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса 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.



Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – Выписка), представленной организатором торгов основной вид разрешенного использования земельного участка из категории «земель населенных пунктов» с кадастровым номером 32:05:0110104:17 определен как «склады». Иных основных видов, условно разрешенных, вспомогательных видов, в Выписке не содержится.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Срок, необходимый 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 N 264/пр (далее - приказ).

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Пунктом 4.4 извещения № 22000035210000000037 срок действия договора установлен в 5 лет, что не противоречит требованиям пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Согласно сведениям, размещённым на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Заявитель подал заявку на участие в аукционе и был допущен к нему (заявка № 1071). При этом, исходя из протокола о результатах аукциона от 21.02.2024, Заявитель явился участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене.

Доказательства того, что отсутствие информации о всех возможных видах разрешенного использования территориальной зоны, к которой относится земельный участок с кадастровым номером 32:05:0110104:172, предусмотренных правилами землепользования и застройки, а также указание срока договора в 5 лет помешало Заявителю сформировать заявку либо участвовать в аукционе не представлены. Как и не представлено обращений Заявителя к организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации.

При установленных Комиссией обстоятельствах, доводы Заявителя о том, что извещение не содержит все виды разрешенного использования земельного участка и в нем неверно определен срок аренды, признаны необоснованными.

Поскольку при изложенных обстоятельствах права Заявителя при размещении проекта договора аренда на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не были нарушены и выявленное нарушение не повлияло на проведение аукциона, Комиссией принято решение предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов, организатору торгов не выдавать.

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ..... на действия организатора торгов – администрации Дубровского района Брянской области при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:05:0110104:172 (лот № 1) по извещению № 22000035210000000037 обоснованной в части отсутствия проекта договора аренды земельного участка, обязательного к размещению с извещением о проведении аукциона на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).
2. Признать организатора торгов нарушившим требования пункта 22 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при размещении проекта договора аренды земельного участка на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).
3. Предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов Организатору аукциона не выдавать в связи с тем, что выявленные нарушения не повлияли на результат аукциона.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу Брянского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение  
трех месяцев со дня его принятия.

**Председатель**

.....

**Комиссии:**

**Члены**

.....

**Комиссии:**

.....

.....

.....