

РЕШЕНИЕ

по жалобе <...> (вх. № 5897-ЭП/24)

«06» мая 2024 г. г. Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель Руководителя Управления;

Члены комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

без участия представителей сторон (надлежащим образом уведомлены),

рассмотрев жалобу (вх. № 5897-ЭП/24) <...> (далее – Заявитель, <...>) на действия Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ИНН: 5959002592 ОГРН: 1185958071562) (далее – Заказчик), Аукционной комиссии при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1720 кв. м., вид разрешенного использования – магазины, категория земель – земли населенных пунктов, Пермский край, г. Чайковский, ул. Энтузиастов (лот № 1) (извещение № 22000022960000000035 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>) (далее также – Официальный сайт, Торги),

УСТАНОВИЛА:

18.04.2024 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к нарушению Организатором торгов порядка организации и проведения аукциона.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты.

В связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 4174/24 от 22.04.2024 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено Сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает 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 торгов в соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

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 (ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) (ст. 39.11, ст. 39.12) (далее – Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

2. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков размещено на официальном сайте торгов 05.03.2024 г.

Дата начала срока подачи заявок – 07.03.2024 г.;

Дата окончания срока подачи заявок – 07.04.2024 г.;

Дата проведения торгов – 11.04.2024 г.

Ознакомившись с положениями Извещения и Документации, Заявитель обратился в антимонопольный орган с жалобой, доводы которой сводятся к следующему:

1. Организатор торгов установил срок аренды земельных участков в нарушение требований Земельного кодекса РФ.
2. Форма заявки (Приложение 1 к Аукционной документации) не содержит согласия на обработку персональных данных.

Заказчик с доводами жалобы не согласен, представил письменные возражения, а также все документы, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы.

2.1. В части довода Заявителя о том, что Организатор торгов установил срок аренды земельных участков в нарушение требований Земельного кодекса РФ, Комиссией Пермского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о сроке аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных п. 8 и 9 ст. 39.8 настоящего Кодекса.

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса 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 ст. 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 РФ федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

В силу п. 1 Приказа Минстроя России от 15.05.2020 г. № 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) 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 ст. 39.18 Земельного кодекса 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 настоящему приказу.

В отношении земельного участка (лот № 1) Аукционной документацией

установлен вид разрешенного использования (далее – ВРИ) – магазины.

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» такой ВРИ, как магазины, предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Из чего следует, что указанный ВРИ предусматривает строительство зданий, сооружений.

Таким образом, срок аренды в отношении земельного участка (лот № 1) должен быть установлен с учетом требований п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

В Аукционной документации срок аренды земельного участка по лоту № 1 установлен 2 года 6 месяцев.

В Аукционной документации также указано, что площадь земельного участка по лоту № 1 – 1720 кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 этажей.

Приказ № 264/пр отмечает, что срок аренды земельного участка определяется в зависимости от площади объекта капитального строительства, а именно, срока необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

С учетом указанных параметром разрешенного строительства и площади самого земельного участка, срок аренды должен быть рассчитан исходя из площади объекта капитального строительства:

Лот № 1 – 1720 кв.м. * 9 * 70% = 10 836 кв.м.

Таким образом, срок аренды указанных земельных участков должен быть установлен в соответствии с п. 4 Приложения к Приказу № 264/пр, для объектов площадью от 10 000 кв.м. до 20 000 кв.м. – 44 месяца * 2 = 7 лет 4 месяца.

Из анализа изложенного, Комиссией антимонопольного органа установлено, что Организатором торгов при расчёте срока аренды земельного участка допущены нарушения п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

2.2. В части довода Заявителя о том, что форма заявки (Приложение 1 к Аукционной документации) не содержит согласия на обработку персональных данных, Комиссией Пермского УФАС России установлено

следующее.

В соответствии с пп. 7 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе 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 п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса 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.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в п. 1 и 1.1 настоящей статьи (п. 3).

Раздел 4 Аукционной документации регламентирует, что для участия в аукционе претенденты подают заявку путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой части электронной площадки, с приложением электронных образов следующих документов:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной 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.

Приложение № 1 к Аукционной документации содержит формы заявок для физических лиц и юридических лиц о согласии участвовать в торгах на условиях, предусмотренных Извещением, Аукционной документацией.

Из анализа изложенного, Комиссией антимонопольного органа установлено, что в Земельном кодексе РФ закреплен исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления в составе заявки; требовать предоставления иных документов Организатор торгов не вправе. Кроме того, Земельный кодекс РФ не содержит требований к форме заявки, Организатор торгов самостоятельно определяет содержание указанного документа. На основании изложенного, Комиссия Пермского УФАС России не усматривает нарушений Организатора торгов в части определения содержания формы заявки, в связи с чем довод Заявителя признается необоснованным.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте – Торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В настоящем случае Комиссия исходит из необходимости выдачи соответствующего предписания, поскольку выдача предписания обеспечит восстановления прав и законных интересов Заявителя как участника торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 5897-ЭП/24) <...> на действия Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ИНН: 5959002592 ОГРН: 1185958071562), Аукционной комиссии при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1720 кв. м., вид разрешенного использования – магазины, категория земель – земли населенных пунктов, Пермский край, г. Чайковский, ул. Энтузиастов (лот № 1) (извещение № 22000022960000000035 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>) (далее также – Официальный сайт, Торги) **обоснованной**;
2. Установить в действиях Аукционной комиссии Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа нарушение п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Исп.<...>

Тел.8 (342)235-10-36

2024-5557