

Заявитель.....

Организатор торгов:

Комитет по управлению

муниципальным имуществом

Брянского района Брянской

области

П.М.Яшенина ул., д.9, с.Глинищево,

Брянский район,

Брянская область, 241525

kymi@adminbr.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 № 032/10/18.1-555/2024

Резолютивная часть решения оглашена «24» июня 2024 года

В полном объеме решение изготовлено «26» июня 2024 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: от организатора торгов – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Брянского района Брянской области (распоряжение о назначении от, паспорт проверен, личность удостоверена) и представителя по доверенности от 17.06.2024 (паспорт проверен, личность удостоверена);

в отсутствие: заявителя жалобы, о времени, месте, дате и способе рассмотрения жалобы, уведомленного надлежащем образом,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу на действия организатора торгов - комитета по управлению муниципальным имуществом Брянского района Брянской области при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0200102:121 (лот № 1) по извещению № 22000017340000000213,

установила:

05.06.2024 в Брянское УФАС России поступила жалоба

(далее – Заявитель) на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом Брянского района при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0200102:121 (лот № 1) по извещению № 22000017340000000213 (далее – аукцион).

Заявитель жалобы считает, что в извещении о проведении торгов не указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства; указана информация о сроке аренды земельного участка противоречащая Земельному кодексу Российской Федерации; не указана информация о всех видах разрешенного использования земельного участка по лоту № 10, которые есть в правилах землепользования и застройки; в извещении не содержатся сведения относительно размера взимаемой оператором электронной площадки платы, согласно пункту 3.2 статьи 39.13 Земельного кодексу Российской Федерации; проект договора не соответствует законодательству и содержит условие получения земельного участка в обход торгов.

На основании выявленных Заявителем нарушений, просит признать жалобу обоснованной, отменить итоговый протокол, обязать организатора внести изменение в извещение о проведении аукциона приведя его в соответствие с действующим законодательством.

Организатор торгов представил письменные пояснения от 11.06.2024 № 1107 (вх. от 13.06.2024 № 4210/24) и дополнения от 19.06.2024 № 1139 (вх. от 20.06.2024 № 4408/24) в которых представил свою позицию относительно доводов, изложенных Заявителем в жалобе и запрошенные Брянским УФАС России документы относительно электронного аукциона. В них организатор торгов с жалобой не согласился, пояснил, что при размещении информации на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> в графе «информация о лотах» требований к обязательному заполнению пунктов об указании минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, не содержится. При этом, указанные сведения содержатся в выписке № 396 из Правил землепользования и застройки территории Добрунского сельского поселения, утвержденных решением Добрунского сельского Совета народных депутатов от 22.08.2012 № 4-28-3 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Добрунского сельского поселения», о чем указано в самом извещении № 22000017340000000213 (далее – выписка № 396). Как и сведения о

всех видах разрешенного использования по лоту № 1. Информация о Правилах землепользования и настройки территории Добрунского сельского поселения Брянского района Брянской области размещена на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования Министерства экономического развития (<http://econoiny.gov.ru>), на официальном сайте администрации Брянского района (https://adminbr.ru/about/arkhitektura-i-gradostroitelstvo/index.php?sphrase_id=6866).

Также, организатор торгов пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 32:02:0200102:121 поставлен на государственный кадастровый учет с разрешенным видом использования «объекты дорожного сервиса». Победитель аукциона, как арендатор земельного участка, самостоятельно определяет цель его использования в соответствии с установленным видом и осуществлять на нем деятельность как под строительство объектов, так и для автостоянок транспортных средств. Согласно выписке № 396 от 23.04.2024 предельные параметры разрешенного строительства определены только для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей для собственных нужд. Для прочих видов разрешенного использования земельных участков, в том числе для объектов дорожного сервиса, предельные параметры не определены. В связи с чем, срок аренды земельного участка был установлен 10 лет, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, без учета требований приказа Министерства строительства и ЖКХ РФ № 264/пр от 15.05.2020 «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

В пояснениях организатор торгов указал, что порядок проведения аукциона в электронной форме указан в Регламенте торговой секции «Приватизация, аренда и продажа права» универсальной торговой платформы АО «Сбербанк АСТ». Между организатором торгов - Комитетом по управлению муниципальным имуществом Брянского района и оператором электронной площадки АО «Сбербанк- АСТ» заключен договор № УТП2023-16307 от 21.04.2023. В информационном извещении, опубликованном на сайте <https://torgi.gov.ru> имеется информация о том, что регистрация, а также порядок внесения

задатка, проводятся в соответствии с Регламентом электронной площадки.

Проект договора, размещенный к извещению № 22000017340000000213, является открытым и свободным для ознакомления. В адрес комиссии организатора торгов запросов о разъяснении, возражений, замечаний к аукционной документации, в том числе к проекту договора, от заявителя жалобы и иных претендентов, не поступало. Заявитель принял участие в электронном аукционе на предложенных организатором торгов условиях.

Оператор электронной площадки АО «Сбербанк-АСТ» в пояснениях от 18.06.2024 № 3219 (вх. от 18.06.2024 № 4350-ЭП/24) представил полную информацию о ходе проведения электронного аукциона по извещению № 22000017340000000213 (представил файлы поданных заявок, протоколов и прочее), указал, что к участию в аукционе допущено 14 претендентов. Плата за участие в электронном аукционе по извещению № 22000017340000000213, как и для аналогичного вида аукционов по продаже или аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не установлена. Иных пояснений относительно иных доводов жалобы, не представил.

Изучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Распоряжением администрации Брянского района Брянской области от 24.04.2024 № 232-р «Об организации электронного аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Брянский муниципальный район, Добрунское сельское поселение» (далее – Распоряжение) комитету по управлению муниципальным имуществом Брянского района Брянской области организовать электронный аукцион на электронной площадке www.sberbank-ast.ru по продаже права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1560 кв.м, категории земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Брянский муниципальный район, Добрунское сельское поселение, кадастровый номер 32:02:0200102:121, с видом разрешенного использования: объекты дорожного сервиса.

Указанным Распоряжением 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 обзоре извещения № [22000017340000000213](#), размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru> установлено, что оно сформировано и опубликовано организатором торгов на сайте 03.05.2024. Дата и время начала подачи заявок: 03.05.2024 14:00; дата и время окончания подачи заявок: 03.05.2024 00:00; дата проведения торгов: 03.06.2024 10:00.

Предметом аукциона является продажа права на заключение договоров аренды земельных участков.

В извещении № 22000017340000000213 приведены 6 лотов (6 земельных участков). Доводы жалобы касаются земельного участка с кадастровым номером 32:02:0200102:121, указанным под лотом № 6. В нем определена категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, срок аренды: 10 лет, площадь земельного участка: 1560 кв.м, а также начальная цена для данного участка, шаг аукциона. Указано, что параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определяются в соответствии с выпиской № 396 из Правил землепользования и застройки территории Добрунского сельского поселения, утвержденных решением Добрунского сельского Совета народных депутатов от 22.08.2012 № 4-28-3 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Добрунского сельского поселения», выданной отделом архитектуры Брянского района – Т1-зона объектов автомобильного транспорта. Земельный участок находится в 3, 5 и 6 подзоне приаэродромной территории аэродрома Брянск.

Данные сведения корреспондируются со сведениями, указанными в Правилах землепользования и застройки территории Добрунского

сельского поселения (стр.168-172), размещенными в открытом доступе на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования Министерства экономического развития (<https://economy.gov.ru>), на официальном сайте администрации Брянского района (https://adminbr.ru/about/arkhitektura-i-gradostroitelstvo/index.php?sphrase_id=6866).

Отсылка как на выписку № 396, так и на Правила землепользования и застройки не препятствует заинтересованным лицам ознакомиться с предельными параметрами строительства, учитывая, что участок предоставляется для размещения различных объектов придорожного сервиса, имеющих различные разрешенные параметры строительства, обязанность на указание которые (параметры) при множественности объектов законодательно не установлена, учитывая, что именно заинтересованное лицо будет в случае победы в аукционе самостоятельно выбирать для строительства тот или иной объект.

При таких обстоятельствах, права заинтересованных лиц, тем более лица, подавшего заявку и принявшего участие в аукционе по извещению № 22000017340000000213, не могут быть нарушены отсутствием непосредственно в извещении данных о предельных параметрах строительства всех указанных в извещении объектов, различных по своему назначению, в том числе и видов разрешенного использования земельного участка. Аналогичная позиция выражена в судебных актах по делу № А09-3410/2022.

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.

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 32:02:0200102:121 определен как «объекты дорожного сервиса». Иных основных, условно разрешенных или вспомогательных видов, в Выписке не содержится.

Следовательно, при выясненных обстоятельствах, доводы Заявителя о не указании в извещении параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства и всех видов разрешенного использования земельного участка, указанных в Правилах землепользования и застройки территории Добрунского сельского поселения, признаются Комиссией несостоятельными. При этом следует отметить, что довод о не указании всех видов разрешенного использования, согласно жалобе касается лота № 10, который в извещении № 22000017340000000213 отсутствует (извещение содержит 6 лотов).

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. С учетом того, что заинтересованное лицо в случае победы в аукционе самостоятельно будет выбирать для строительства тот или иной объект, исходя из сведений, содержащихся в выписке № 396 от 23.04.2024, срок договора аренды, указанный в извещении № 22000017340000000213, не может рассматриваться как нарушение требований пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Согласно сведениям, размещённым на сайте www.torgi.gov.ru Заявитель подал заявку на участие в аукционе и был допущен к нему (заявка № 8552). По итогам аукциона, победителем признано иное лицо (заявка № 3658). Доказательства того, что в извещении № 22000017340000000213 указание срока договора в 10 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. Заявлений, об оспаривании условий конкурсной документации, в том числе проекта договора, до момента проведения аукциона, антимонопольному органу не представлено.

При установленных Комиссией обстоятельствах, иные доводы Заявителя, в том числе относительно срока договора и его проекта, признаны необоснованными.

В соответствии с пунктом 3.2. статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 N 564 "О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок плата при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров" (вместе с "Правилами взимания взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок плата 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.

При обзоре сайта оператора электронной площадки www.sberbank-ast.ru Комиссией установлено, и пояснениями АО «Сбербанк АСТ» подтверждено, что плата за участие в данных торгах не установлено; участие в них является бесплатным.

Вместе с тем, извещение № 22000017340000000213 не содержит информации о том, что плата не установлена и участие в данных торгах бесплатное, что фактически является нарушением требований пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

При имеющихся обстоятельствах, Комиссия антимонопольного органа усматривает в действиях организатора торгов, нарушение пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации и признает довод Заявителя о несоответствии извещения № 22000017340000000213 требованиям указанной нормы права, обоснованным.

При всех выясненных и установленных обстоятельствах рассмотрения жалобы Комиссия Брянского УФАС отмечает, что жалоба поступила в антимонопольный орган, после окончания срока подачи заявок и проведения торгов (05.06.2024).

Подавая заявку на участие в торгах, лицо в силу Гражданского кодекса Российской Федерации конклюдентно соглашается с условиями аукционной документации и в условиях конкуренции действует как хозяйствующий субъект, осознающий все риски, сопутствующие экономической деятельности.

В свою очередь, обжалование положений документации после окончания срока подачи заявок необоснованно затрагивает права и законные интересы иных участников закупки, которые подали заявки в соответствии с условиями документации.

При этом границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 N 2-П, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время "баланс" означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований.

Указанное означает недопустимость применения со стороны антимонопольного органа мер публично-правового принуждения на основании жалобы лица, не посчитавшего необходимым со своей стороны оспорить положения аукционной документации до момента подачи своей заявки на участие в этой закупке, а попытавшегося обойти эти требования и впоследствии сорвать электронный аукцион.

Поскольку при изложенных обстоятельствах права Заявителя, 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 - комитета по управлению муниципальным имуществом Брянского района Брянской области при организации электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 32:02:0200102:121 (лот № 1) по извещению № 22000017340000000213 обоснованной в части не указания в извещении сведений о размере взимаемой оператором электронной торговой площадки платы с победителя аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13,14,20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации при неуказании в извещении сведений о размере взимаемой оператором электронной торговой площадки платы с победителя аукциона или иных лиц.

3. Предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов Организатору аукциона не выдавать в связи с тем, что выявленное нарушение не повлияло на законные права и интересы Заявителя в виду того, что плата с победителя аукциона или иных лиц по данному аукциону, не взимается.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Брянского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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

Председатель

Комиссии:

.....

Члены

Комиссии:

.....

.....

.....

.....