**<...>**

**РЕШЕНИЕ**

01 апреля 2024 года г. Белгород

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

председатель Комиссии <...>,

члены Комиссии: С<...>,

при участии в заседании посредством ВКС представителя администрации Алексеевского городского округа<...>. (доверенность от 30.01.2024), в отсутствие заявителя <...> (уведомлен надлежащим образом),

рассмотрев материалы дела № 031/10/18.1-142/2024 по жалобе<...> на действия организатора торгов – администрации Алексеевского городского округа Белгородской, при проведении электронного аукциона по продаже права заключения договора аренды земельных участков (6 лотов, извещение № 22000028620000000050 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru),

**УСТАНОВИЛА:**

В Белгородское УФАС России поступила жалоба <...> (далее – Заявитель, вх. № 1926-ЭП/24 от 14.03.2024) на действия организатора торгов – администрации Алексеевского городского округа Белгородской (далее – Администрация, Организатор торгов), при проведении электронного аукциона по продаже права заключения договора аренды земельных участков (6 лотов, извещение № 22000028620000000050 опубликовано на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru, далее также – Аукцион).

На заседании Комиссии 25.03.2024 на основании ч. 15.2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) срок принятия решения по жалобе был продлен на 7 рабочих дней. Заседание Комиссии отложено на 01.04.2024.

Из содержания жалобы следует, что заявитель был признан не допущенным к участию в аукционе, так как не подписал заявку. При этом заявка была подписана квалифицированной электронной подписью. Заявитель считает действия по отклонению его заявки на участие в Аукционе неправомерными. Кроме того, Заявитель указывает, что Организатор торгов установил незаконные сроки для заключения договоров по лотам № 2 и №3, не раскрыл информацию об ограничениях прав на земельные участки по лотам № 4 и № 6, нарушил требования, предъявляемые законом к защите персональных данных, не указал все виды разрешенного использования земельных участков по всем лотам, не определил предельные параметры разрешенного строительства. На территории земельного участка по лоту № 6 находятся сооружения, в связи с чем он не может быть предметом торгов.

Представители Администрации доводы жалобы считают необоснованными, представили письменные объяснения и пояснили следующее.

Заявки и прилагаемые к ним документы, направленные Заявителем, не были подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью, что противоречит п. 6 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Сроки аренды земельных участков были рассчитаны в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 г. N 264/пр.

Земельные участки, указанные в извещении о проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков № 22000028620000000050, не имеют расположенных на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, т.е. являются свободными.

Заявка на участие в Аукционе содержит согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», которые необходимы для его проведения.

Обременения (ограничения в использовании) земельных участков по лотам № 4 и № 6 по техническим причинам не были указаны в извещении, но в свободном доступе имеется вся информация по существующим обременениям.

Также по техническим причинам выписки из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на площадке не прикрепились.

При этом информация о земельных участках, предельных размерах, виде использования, зоне расположения содержится в генеральном плане Алексеевского городского округа, утвержденном распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 776 от 27.12.2018 «Об утверждении генерального плана Алексеевского городского округа Белгородской области» и правилах землепользования и застройки Алексеевского

городского округа, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области №777 от 27.12.2018 «Об утверждении правил землепользования и застройки Алексеевского городского округа Белгородской области», которые размещены на официальном сайте органов местного самоуправления Алексеевского городского округа в разделе «Градостроительство», а также в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

В размещенном на сайте извещении в п. 2 указано контактное лицо, номер телефона для возможности получения дополнительной интересующей информации по земельным участкам.

В связи с изложенным представитель Администрации считает, что Заявитель в своих доводах, указанных в жалобе, противоречит сведениям, указанным в ее заявке на участие в аукционе, где, согласно пунктов 3,4,8,9, подтверждает факт осмотра земельного участка, его техническое состояние, ознакомление с имеющейся технической документацией, проектом договора аренды (купли-продажи) земельного участка, другими условиями, претензий по качеству и состоянию предмета аукциона не имеет и впоследствии иметь не будет, а также обязуется соблюдать условия Аукциона, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации и указанные в извещении.

Комиссия, изучив доводы жалобы, рассмотрев материалы дела, выслушав представителей Администрации, установила следующее.

На официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru 02.02.2024 было опубликовано извещение № 22000028620000000050 о проведении электронного аукциона по продаже права заключения договоров аренды земельных участков (6 лотов).

Дата начала и время начала приема заявок: 04.02.2024, 09:00. Дата и время окончания приема заявок: 04.03.2024, 18:00. Дата рассмотрения заявок (определение участников): 06.03.2024, Дата и время проведения аукциона: 07.03.2024, 10:00. Организатор аукциона – администрация Алексеевского городского округа.

Согласно протоколу № U22000028620000000050-1 по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме от 06.03.2024 (далее – Протокол) Заявителю было отказано в допуске к дальнейшему участию в процедуре по 6 лотам. Обоснованием решения об отказе указано: «Не предоставление необходимых для участи в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений (ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ), некорректно подписана заявка».

Согласно п. 6 ст. 39.13 ЗК РФ заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в подпунктах 2 - 4 пункта 1, пункте 1.1 статьи 39.12 настоящего Кодекса. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

В материалы дела по запросу Белгородского УФАС России представлено письмо электронной торговой площадки ООО «РТС-Тендер от 19.03.2024, из которого следует, что в соответствии с п. 3.3 Регламента электронной площадки РТС-Тендер (Имущественные торги) для подачи заявки участнику необходимо заполнить электронную форму заявки и прикрепить к электронной форме заявки документы в соответствии с информационным сообщением организатора, и подтвердить подписание заявки ЭЦП. Таким образом, все заявки, а также документы заявок, направляемые организатору торгов на рассмотрение, подписаны ЭЦП претендента.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что заявки Заявителя и прилагаемые к ней документы оформлены и подписаны электронной подписью через функционал электронной торговой площадки надлежащим образом, у комиссии по проведению торгов отсутствовали основания для их отклонения.

Кроме того, представитель Администрации на заседании Комиссии признал, что заявка Заявителя была подписана ЭЦП.

В части довода Заявителя о сроках договоров Комиссия пришла к выводу о его несостоятельности по следующим основаниям.

Согласно пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

В соответствии с п. 9 ст. 39.18 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.

Согласно извещению по лоту № 1 предметом торгов является земельный участок площадью 24,0 кв. м. с разрешенным использованием – строительство гаража, срок аренды 2 года 6 месяцев.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 г. N 264/пр (далее – Приказ № 264/пр), срок необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью до 1500 кв.м. составляет 15 месяцев.

Таким образом договор аренды на земельный участок по лоту № 1 должен

заключаться на срок не менее 30 месяцев (15 месяцев умноженные на 2).

По лоту № 3 предметом торгов является земельный участок площадью 29 000,0 кв.м. с разрешенным использованием – обеспечение сельскохозяйственного производства, срок аренды 8 лет 7 месяцев.

С учетом предельных параметров разрешенного строительства, установленных для вида разрешенного использования «Обеспечение сельскохозяйственного производства» максимальный процент застройки - 60% от общей площади земельного участка, площадь застройки по лоту № 3 составит 17400 кв.м.. Согласно Приказу № 264/пр для объектов площадью от 10000кв.м до 20000 кв.м срок строительства установлен 44 месяца, следовательно, договор аренды должен заключатся на срок превышающий 88 месяцев.

Следовательно, сроки аренды установлены Администрацией в соответствии с п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ и Приказом N 264/пр.

В соответствии с пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем находятся здания и сооружения.

Вместе с тем, согласно пояснениям Администрации и представленной в материалы дела фототаблице осмотра земельного участка, здания, строения, сооружения в границах земельного участка по лоту № 6 отсутствуют. Довод Заявителя о наличии на земельном участке строений основывается на публичной кадастровой карте 2012 года, что на настоящее время является не актуальным. Иных доказательств Заявителем не представлено.

Вследствие чего довод заявителя о том, что земельный участок по лоту № 6 незаконно выставлен на торги, является необоснованным.

Довод о нарушении Организатором торгов требований, предъявляемых к защите персональных данных, не подлежит рассмотрению антимонопольным органом, поскольку не относится к его компетенции.

В соответствии с пп.4 п. 21 ст. 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 пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном

законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Как следует из пояснений Администрации информация об обременениях (ограничениях в использовании) земельных участков по лотам № 4 и № 6 не были указаны в извещении по техническим причинам, а выписки из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, в которых указаны предельные параметры строительства, на электронной площадке не прикрепились.

Таким образом, извещение о проведении Аукциона не содержит обязательных сведений о предмете аукциона, что является нарушением пп.4 п. 21ст. 39.11 ЗК РФ.

Довод Администрации о неразмещении необходимой информации по техническим причинам является необоснованным, так как организатор торгов имел возможность и должен был осуществить контроль за размещением информации и в случаи необходимости внести изменения в аукционную документацию.

Отсутствие в извещении о проведении Аукциона обязательных сведений о предмете аукциона не позволяет заключать договоры аренды земельных участков, соответствующих требованиям законодательства, в связи с чем итоги рассмотрения заявок не имеют правовых последствий.

Таким образом, действия (бездействие) Организатора торгов (Администрации) по неразмещению обязательных сведений, противоречат порядку проведения торгов, установленному ст. 39.11 ЗК РФ.

В связи с этим Комиссия Белгородского УФАС России приходит к выводу о нарушении Администрацией пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Учитывая изложенное, в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссией принимается решение о необходимости выдачи предписания, направленного на устранение выявленных нарушений путем аннулирования торгов.

Согласно ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса, образует состав административного правонарушения.

Следовательно, имеются основания для принятия по указанным фактам процессуального решения в порядке, предусмотренном КоАП РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...>на действия организатора торгов –администрации Алексеевского городского округа Белгородской, при проведении электронного аукциона по продаже права заключения договора аренды земельных участков (6 лотов, извещение № 22000028620000000050), обоснованной.

2. Признать администрацию Алексеевского городского округа Белгородской области нарушившей пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов - администрации Алексеевского городского округа Белгородской области, оператору электронной площадки обязательное для исполнение предписание об аннулировании торгов.

4. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Белгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

2024-1408