<...>

РЕШЕНИЕ

по делу № 022/10/18.1 - 438/2024

Резолютивная часть решения оглашена 25 апреля 2024 г. Барнаул

В полном объеме решение изготовлено 26 апреля 2024

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению жалоб, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления - начальника отдела контроля закупок,

Членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

от заявителя – <...> – не явилась, к ВКС не подключилась;

от организатора торгов – управления по земельным и имущественным отношениям администрации Смоленского района Алтайского края <...> (по доверенности), участие обеспечено путем ВКС,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 4271-ЭП/24 от 16.04.2024) на действия организатора торгов – управления по земельным и имущественным отношениям администрации Смоленского района Алтайского края при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение [№24000002360000000006, лот №1](#)), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступила жалоба <...> (вх. №4271-ЭП/24

от 16.04.2024) на действия организатора торгов – управления по земельным и имущественным отношениям администрации Смоленского района Алтайского края при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение [№24000002360000000006](#), лот №1).

Из содержания жалобы следует, что <...> отказано в допуске к участию в аукционе по причине: «Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ). Отсутствует электронный образ заявки (документ на бумажном носителе, преобразованный в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов) (п.4 Извещения). Заявка без собственноручной подписи.». По мнению заявителя, отказ в допуске является необоснованным, заявка содержала полный комплект документов, подписанный ЭЦП.

Кроме того, из содержания жалобы следует, что на территории земельного участка находятся здания, которые не передаются победителю аукциона, в информационном сообщении отсутствуют сведения о нахождении на земельном участке объектов капитального строительства, земельный участок в силу пп.9 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона.

Организатором аукциона установлены незаконные сроки для заключения договора аренды, а именно: срок заключения договора аренды установлен 20 лет, при этом в случае строительства зданий и сооружений срок аренды не может превышать 10 лет.

Извещение о проведении аукциона не содержит всех видов разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки, что, по мнению заявителя, нарушает пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатором аукциона в нарушение п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона не указан размер платы, взимаемой оператором ЭТП.

Рассмотрение жалобы назначено на 25.04.2024 в 15 часов 00 минут (время местное).

Заявитель на заседание Комиссии УФАС не явился, к ВКС не подключился.

Представитель организатора торгов на заседании Комиссии УФАС, среди прочего, пояснила, что в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители предоставляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Организатором торгов установлена форма заявки в виде электронных образов документов. Электронные образы документов – это документы на бумажном носителе, преобразованные в электронную форму путем сканирования с сохранением их реквизитов.

Заявка <...> направлена в виде типа документа: Microsoft Word. Заявка <...> была

отклонена, поскольку она не соответствует требованиям, предъявляемым к электронным образам документов и к электронному документу.

Аукцион проводится в рамках п. 4 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации по заявлению заинтересованного лица, капитальных строений на участке нет. Кроме того, разрешенное использование земельного участка не предполагает строительство, цель использования – скандирование материалов.

Вид разрешенного использования земельного участка установлен в соответствии с ЕГРН, сведений о наличии иных видов разрешенного использования указанного земельного участка не установлено.

Относительно довода заявителя об отсутствии в извещении размера платы, взимаемой оператором ЭТП, представитель организатора торгов пояснила, что извещение содержит указания на Регламенты и Инструкцию оператора ЭТП, в связи с чем, нарушение Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует.

Изучив предоставленные сторонами доказательства и документы, имеющие отношение к содержанию жалобы, Комиссия приходит к следующим выводам.

05.03.2024 на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение [№24000002360000000006, лот №1](#) о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 22:41:021215:610, площадью 3702 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады, адрес: Российская Федерация, Алтайский край, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Смоленский сельсовет, с. Смоленское, ул. Техническая, земельный участок 28Д, цель использования: для размещения сооружений для временного хранения.

Электронная площадка – РТС-Тендер.

Дата и время начала подачи заявок - 06.03.2024 00:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 01.04.2024 17:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 05.04.2024 10:00 (МСК+4).

В извещении о проведении аукциона установлено следующее: «максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: территориальная зона: П2 – коммунально-складская зона.

Зона размещения производственных объектов V класса вредности выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения:

Наименование вида разрешенного	Описание вида разрешенного использования	Параметры	Ограничения использования земельных
--------------------------------	--	-----------	-------------------------------------

использования земельного участка*	земельного участка**	разрешенного использования	участков и объектов капитального строительства
1	2		
Склады (код 6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	<p>Минимальный размер земельного участка -500 кв.м.</p> <p>Максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Максимальное количество этажей -3.</p> <p>Максимальный процент застройки – 55.</p>	

Срок аренды – 20 (двадцать) лет (пп. 17 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ).

Пунктом 4 извещения установлено, что

Подача заявки на участие осуществляется только посредством интерфейса универсальной торговой платформы <http://www.rts-tender.ru> из личного кабинета претендента.

Заявка подается путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образов необходимых документов (**заявка на участие в электронном**

аукционе и приложения к ней на бумажном носителе, преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью претендента либо лица, имеющего право действовать от имени претендента **с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.**

Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;
- 3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;
- 4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Согласно о результатах аукциона №U24000002360000000006-3 от 05.04.2024 <...> отказано в допуске к участию в аукционе по следующему основанию: «Непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (ч.8 ст.39.12 ЗК РФ). Отсутствует электронный образ заявки (документ на бумажном носителе, преобразованный в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов) (п.4 Извещения). Заявка без собственноручной подписи.».

Комиссия УФАС отмечает, что согласно п. 1 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу пп. 7 п. 21 ст. 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.

Подпунктом 1 п. 8 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе, в

случае непредставления необходимых для участия в аукционе документов или представления недостоверных сведений.

При этом, п. 6 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Таким образом, предоставление заявки на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении электронного аукциона не требуется.

Организатором торгов в п. 4 извещения установлено избыточное требование о необходимости подачи заявки путем заполнения ее электронной формы с приложением электронных образов необходимых документов (заявка на участие в электронном аукционе и приложения к ней на бумажном носителе, преобразованные в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью претендента либо лица, имеющего право действовать от имени претендента с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, в связи с чем, действия организатора торгов признаются нарушившими п. 6 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Относительно довода жалобы о том, что на территории земельного участка находятся здания, которые не передаются победителю, Комиссия УФАС отмечает следующее.

В соответствии с пп. 9 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

На заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснила, что на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-

ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц, которые представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

Публичная кадастровая карта представляет собой онлайн-сервис, размещенный в сети Интернет, в котором воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Сервис имеет справочный характер и не является первоисточником сведений.

На основании изложенного, в ЕГРН на данном земельном участке здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не были зарегистрированы.

Нарушение пп. 9 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Комиссией УФАС не установлено.

Относительно довода заявителя о незаконном установлении сроков для заключения договора аренды Комиссия УФАС отмечает следующее.

В соответствии с пп. 9 п. 21 ст. 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.

Согласно извещению организатором торгов установлен срок аренды – 20 (двадцать) лет, со ссылкой пп. 17 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с пп. 17 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них.

При этом, на заседании Комиссии УФАС представитель организатора торгов пояснила, что на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, что также подтверждается и выпиской ЕГРН, в связи с чем, организатором торгов нарушен пп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

В ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (п. 6); под территориальной зоной - зона, для которой в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7); градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (п. 9).

Согласно ч.ч. 1 и 3 ст. 36, п. п. 1 и 3 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Под разрешенным использованием земельного участка понимаются все виды его разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок (Письмо ФАС России от 25.09.2020 N ИА/83159/20, дела NN А60-10670/2017, А60-30216/2018, А60-46186/2018, А60-12538/2020, А60-20349/2020, А60-63314/2020, А60-63305/2020, А60-63304/2020, А60-66538/2021, Апелляционное определение ВС РФ от 14.06.2022 НАПЛ22-187), которые согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ подлежат указанию в извещении о проведении аукциона.

Согласно извещению земельный участок расположен в территориальной зоне: П2 – коммунально-складская зона и установлен вид разрешенного использования -

«Склады (код 6.9)».

Согласно правил землепользования и застройки территории муниципального образования Смоленский сельсовет Смоленского района Алтайского края к основным видам разрешенного использования территориальной зоны П2 – коммунально-складская зона относятся: коммунальное обслуживание (код 3.1), служебные гаражи (код 4.9), склады (код 6.9), складские площадки (6.9.1).

Таким образом, организатором торгов нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации сформулированы императивные требования о том, что 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.

Комиссией УФАС установлено, что в извещении отсутствует 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.

В силу требования норм законодательства организатор торгов обязан был указать в извещении информацию о размере взимаемой с победителя электронного аукциона платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, либо эл. ссылку на документ размещенный на данной электронной площадке, отражающий размер вышеуказанной платы и условия взимания. Со своей стороны организатор аукциона не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы, взимаемой оператором ЭТП.

В связи с чем, организатором торгов нарушен п. 3.2 ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с выявленными нарушениями при организации и проведении закупки, которые привели к необоснованному отказу в допуске к участию в торгах, учитывая ходатайство представителя организатора торгов об аннулировании торгов, Комиссия УФАС приходит к выводу о целесообразности выдачи предписания об устранении порядка организации и проведения закупки путем аннулирования торгов.

На основании изложенного Комиссия, руководствуясь частью 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> – обоснованной.
2. Выдать организатору торгов предписание об устранении порядка организации и проведения торгов путем аннулирования торгов.
3. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу УФАС по Алтайскому краю для рассмотрения вопроса о привлечении организатора торгов к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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

2024-4361