

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

№ 067/10/18.1-9/2024

23 января 2024 года
Смоленск

г.

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

при личном участии в рассмотрении жалобы представителя заказчика: (паспорт, доверенность);

в отсутствие представителя заявителя, уведомленного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев жалобу Федорова П.Н.,

УСТАНОВИЛА:

29.12.2023 в Смоленское УФАС России поступила жалоба Ф (далее – заявитель) на положения аукционной документации организатора торгов – О при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды сроком на 30 (тридцать) месяцев с гражданами или юридическими лицами земельного участка, находящегося в государственной собственности С области, из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером площадью 3 700 кв. метров, расположенного по адресу: с видом разрешенного использования – склад (лот №1) (извещение № размещено на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://torgi.gov.ru>).

По мнению заявителя, при формировании закупочной документации организатором торгов были допущены следующие нарушения:

1) неверно определен срок аренды земельного участка;

2) не указаны сведения о размере вознаграждения оператора электронной торговой площадки (далее – ЭТП);

3) отсутствует требование о предоставлении вместе с заявкой участника торгов согласие участника торгов на обработку персональных данных;

4) не установлены все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

В этой связи, заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

Уведомлением от 10.01.2024 рассмотрение указанной жалобы было назначено на 15.01.2024.

15.01.2024 в ходе рассмотрения жалобы по существу Комиссией Смоленского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе заявителя был продлен до 23.01.2024.

Организатором торгов (заказчиком) обжалуемой закупки является – Ф (далее – заказчик, организатор торгов).

Представитель заказчика представил письменные пояснения по сути жалобы, с доводами жалобы не согласился, просил признать жалобу заявителя необоснованной.

На момент рассмотрения жалобы договор с победителем торгов не заключен.

Комиссия, рассмотрев доводы заявителя, представленные документы и пояснения заказчика, установила следующее.

23.11.2023 на официальном сайте ГИС Торги для размещения информации о проведении торгов.

В соответствии с извещением рассматриваемой процедуры:

- дата и время начала подачи заявок: 24.11.2023 09:00 (МСК);

- дата и время окончания подачи заявок: 24.12.2023 17:00 (МСК);

- дата и время проведения торгов: 28.12.2023 10:00 (МСК);

- начальная цена предмета лота: 340 340,00 руб.;

- сумма задатка: 102 102,00 руб.;

- шаг аукциона: 10 210,00 руб.;

- срок аренды: 30 (тридцать) месяцев.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона в соответствии с правилами данной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы, в том числе, 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 закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Обжалуемый аукцион проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

1) По первому доводу заявителя Комиссия поясняет следующее.

Согласно части 1 статьи 39.8 ЗК РФ условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, данным Кодексом и другими федеральными законами.

В соответствии с частью 9 статьи 39.8 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 данного 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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 данной статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр утверждены сроки, необходимые 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).

Согласно Приложению к Приказу №264 общий срок для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью от 1500 м² до 5000 м² составляет 29 месяцев.

Учитывая требования части 9 статьи 39.8 ЗК РФ указанный срок должен превышать в два раза срок, установленный Правительством Российской Федерации.

Комиссией установлено, что согласно извещению срок аренды составляет 30 месяцев со дня подписания договора аренды земельного участка.

Из представленных на заседание Комиссии документов следует, что спорный земельный участок имеет ограничения (обременения) прав, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ, а именно:

- охранный зона газопровода-отвода и газораспределительной станции г. Смоленск в границах Смоленского района и г. Смоленска Смоленской области площадью 99 м² (реестровый номер границы: 67.00.2.164);
- зона минимальных расстояний газопровода-отвода и газораспределительной станции г. Смоленск в границах Смоленского района Смоленской области и г. Смоленска площадью 2 240 м² (реестровый номер границы: 67.00.2.162);
- зона с особыми условиями использования территории КЛ ПС Смоленск2-оп1 ВЛ (РП-24) Л-612 площадью 3 м² (реестровый номер границы: 67:27-6.2206);
- второй пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Монолит» в г. Смоленске площадью 3632 м² (реестровый номер границы: 67:27-6.4028);
- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Монолит» в г. Смоленске площадью 3632 м² (реестровый номер границы: 67:27-6.4029);
- охранный зона трубопровода (газопровода) «Газопровод среднего давления, состоящий из 71 участка», расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 147107 м², площадью 181 м² (реестровый номер границы: 67:27-6.126);
- санитарно-защитная зона для промплощадки газораспределительной станции ГРС «Смоленск» в Смоленском районе филиала ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» Смоленское ЛПУ МГ площадью 3700 м² (реестровый номер границы: 67:18-6.2267).

Максимальные и (или) минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства - согласно градостроительного плана земельного участка серия РФ №67-2-02-0-00-2023-7902.

Максимальные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства с учетом минимальных отступов в размере 3-х метров от границ земельного участка будут составлять: $S_{окс} = S_{общ} - S_{газ} - S_{мин} = 3700 - 2240 - 375 = 1085 \text{ м}^2$.

Из изложенного следует, что планируемая арендуемая площадь земельного участка для разрешенного строительства будет составлять 1085 м².

В соответствии с Приложением к Приказу №264 общий срок для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью **до 1500** составляет 15 месяцев. Данный срок, в силу требований части 9 статьи 39.8 ЗК РФ должен превышать в два раза срок, установленный Правительством Российской Федерации, то есть должен составлять 30 месяцев, что соответствует установленному сроку организатором торгов.

Таким образом, в данной части довод заявителя не нашел своего подтверждения.

2) Относительно второго довода Комиссия поясняет следующее.

Согласно части 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ, 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 ЗК РФ 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 установлено, что в извещении о проведении торгов представлена следующая 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 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе: с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, *взимается плата оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе в размере одного процента от начальной цены предмета аукциона, но не более 5000 (пять тысяч) рублей (без учета НДС).*

Кроме того, на сайте электронной торговой площадки АО «ЕЭТП» в разделе «комиссия за победу» также содержится информация о размерах комиссий, предназначенных для оплаты оператору электронной площадки.

На основании указанного, второй довод заявителя также признан Комиссией необоснованным.

3) По третьему доводу Комиссия поясняет следующее.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее - Закон о персональных данных) подавая заявку, заявитель дает согласие на обработку персональных данных, в целях участия в аукционе (под

обработкой персональных данных понимается совершение, в том числе, следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, описание способов обработки данных (приведено в Законе о персональных данных), а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных в любой момент по соглашению сторон.

Частью 4 статьи 9 Закона о персональных данных определено, что в случаях, предусмотренных данным законом, обработка персональных данных осуществляется только с согласия в письменной форме субъекта персональных данных. равнозначным содержащему собственноручную подпись субъекта персональных данных согласию в письменной форме на бумажном носителе признается согласие в форме электронного документа, подписанного в соответствии с данным законом электронной подписью.

Отношения в области использования электронных подписей при совершении гражданско-правовых сделок, оказании государственных и муниципальных услуг, исполнении государственных и муниципальных функций, при совершении иных юридически значимых действий, а также во всех случаях, установленных федеральными законами, регулирует Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Согласно регламенту размещения процедур по продаже и аренде государственного или муниципального имущества с использованием электронной площадки «Приватизация имущества» АО «Единая электронная торговая площадка», утвержденный заместителем генерального директора по развитию АО «ЕЭТП» (далее – Регламент) подача заявки на участие в аукционе в электронной форме осуществляется претендентом из «личного кабинета» посредством штатного интерфейса.

Участники электронных процедур подают свои заявки на сайте АО «Единая электронная торговая площадка».

При регистрации на электронной площадке АО «Единая электронная торговая площадка» участник в соответствии со статьей 9 Закона о персональных данных дает согласие на обработку персональных данных, подписывает электронной подписью, в целях организации на электронной площадке оператора торговых процедур в электронной форме и участие в таких процедурах, для сбора, обработки и хранения персональных данных пользователей, осуществляется оператором с целью обеспечения возможности организации торговых процедур и участия в таких торговых процедурах в соответствии с Регламентом.

Согласно части 9 статьи 9 Закона о персональных данных требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, устанавливаются уполномоченным органом по защите прав субъектов персональных данных.

Требование к содержанию согласия на обработку персональных данных установлены приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении требований к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения» (далее -

Приказ № 18).

Для исполнения требований Приказа № 18, при формировании на электронной площадке заявки на участие в аукционе, в сведениях о претенденте/участнике указывается информация о ФИО, местонахождении, почтовом адресе, адресе электронной почты, телефоне участника аукциона и содержится заявление о согласии на обработку персональных данных, согласно которому физическое лицо, либо представитель юридического лица, действующий от его имени и в его интересах, ознакомлен с положениями Закона о персональных данных, права и обязанности в области защиты персональных данных физическому лицу понятны и такое лицо дает согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия).

Таким образом, при подаче участником закупки своей заявки посредством АО «Единая электронная торговая площадка» он подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями Закона о персональных данных.

Таким образом, третий довод заявителя также признан необоснованным.

4) По четвертому доводу заявителя, Комиссия поясняет следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 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).

В соответствии с подпунктом 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Согласно части 2 статьи 39 Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил

землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15.01.2024 земельный участок с кадастровым номером № имеет вид разрешенного использования: склад.

Указанный вид разрешенного использования также содержится в Извещении.

Иные виды разрешенного использования в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости не предусмотрены, следовательно, организатор торгов в полной мере отразил все имеющиеся сведения в Извещении.

Следовательно, в данной части довод заявителя также не нашел своего подтверждения и признан необоснованным.

В этой связи, жалоба заявителя признана необоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ф на положения аукционной документации организатора торгов – Ф при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды сроком на 30 (тридцать) месяцев с гражданами или юридическими лицами земельного участка, находящегося в государственной собственности С, из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером площадью 3 700 кв. метров, расположенного по адресу:., с видом разрешенного использования – склад (лот №1) (извещение № размещено на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://torgi.gov.ru>) необоснованной.