

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 12.07.2024г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:;

Члены Комиссии: ;

в отсутствие заявителя – .;

при участии с использованием видео-конференц-связи представителя организатора торгов – администрации Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) Усть-Кутского района Иркутской области – (доверенность);

рассмотрев жалобу в порядке, установленном ст. 18.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области (далее – Иркутское УФАС России) обратился с жалобой на действия организатора торгов – Администрация Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) Усть-Кутского района Иркутской области при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения оговора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:18:060105:239, извещение № 22000008280000000321.

В доводах жалобы Заявитель указывает следующее:

- 1) организатором торгов в извещении не указаны виды разрешенного использования земельного участка, установленные правилами землепользования и застройки;
- 2) организатор торгов нарушает порядок заключения договора по результатам торгов поскольку в составе документации о проведении

аукциона отсутствует акт приема-передачи;

3) организатором торгов срок аренды земельного участка определен в нарушение положений земельного законодательства;

4) организатором торгов в нарушение требований действующего законодательства не предусмотрено согласие на обработку персональных данных участников аукциона.

Организатор торгов считает доводы жалобы необоснованными, представил письменные возражения по существу жалобы.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, установила следующее.

В соответствии с п.1 ч.1 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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 закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно ч.2 ст.18.1 Закона о защите конкуренции 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.

В соответствии с п.1 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2

настоящей статьи.

Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>) 31.05.2024 размещено извещение № 22000008280000000321 проведения аукциона в электронной форме на право заключения оговора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:18:060105:239 (далее – Извещение), а также Аукционная документация.

Дата и время подачи заявок: 01.06.2024 09:00 (МСК+5)

Дата и время окончания срока подачи заявок: 25.06.2024 17:00 (МСК+5)

Дата проведения торгов: 01.07.2024 10:00 (МСК+5)

Начальная цена: 2 170 000,00 рублей.

Согласно пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона среди прочего 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).

Организатором торгов в Извещении в отношении земельного участка указан вид разрешенного использования: Склады.

Как установлено Комиссией антимонопольного органа и следует из пояснений Организатора торгов правилами землепользования и застройки в отношении земельного участка установлены также иные виды разрешенного использования, информация о которых в Извещении отсутствует.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой

территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. 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.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

Указанная позиция изложена в письме ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки».

Как указал Верховный Суд Российской Федерации в апелляционном определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187 «в случае, если орган местного самоуправления установит несколько основных видов разрешенного использования земельного участка в правилах землепользования и застройки, отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о всех видах разрешенного использования этого земельного участка, будет противоречить требованиям, установленным в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ».

Таким образом, довод Организатора торгов относительно того, что действующее законодательство не содержит требования размещать информацию обо всех видах разрешенного использования земельного участка является несостоятельным.

На основании изложенного, Комиссия Иркутского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме по извещению № 22000008280000000321 положений пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушает порядок заключения договора по результатам торгов поскольку в составе документации о проведении аукциона отсутствует акт приема-передачи.

Комиссия антимонопольного органа считает данный довод Заявителя необоснованным по следующим основаниям.

В силу положений 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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Согласно п.13 ст.39.13 Земельного кодекса Российской Федерации по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

В соответствии с п.22 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что Организатором торгов во исполнение требований п.22 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в Извещении размещен проект договора.

Доказательств того, что передаточный акт является обязательным для размещения документом, а также того, что неразмещение передаточного акта в составе документов извещения о проведении аукциона приведет к неисполнению обязательства по подписанию договора аренды земельного участка, Заявителем не представлено.

Таким образом, Комиссия Иркутского УФАС России не усматривает в рассматриваемых действиях Организатора торгов нарушений действующего законодательства.

Вместе с тем, принимая во внимание пункт 5.2 Проекта договора аренды земельного участка, согласно которому Арендодатель обязан передать Арендатору Участок по передаточному акту в день подписания настоящего договора, Комиссия антимонопольного органа считает, что проект передаточного акта должен быть размещен вместе с проектом договора Извещении.

Действующее земельное законодательство не требует составлять передаточный акт или иной аналогичный документ при передаче земельного участка арендатору и его возврате арендодателю. Однако составление передаточного акта, подписанного обеими сторонами договора аренды, представляется целесообразным во всех случаях, поскольку надлежащим образом оформленный передаточный акт в спорной ситуации будет подтверждением того, что арендодатель исполнил свою обязанность по передаче земельного участка в аренду, а арендатор соответственно вернул это имущество по окончании срока аренды. Передаточный акт может быть составлен в произвольной форме. Помимо сведений о договоре аренды или о земельном участке, позволяющих установить факт передачи в аренду земельного участка, предусмотренного договором, в акте может быть указано состояние переданного земельного участка, его пригодность для использования арендатором по назначению. Аналогичным образом составляется акт, подтверждающий возврат земельного участка по окончании срока аренды.

Таким образом, учитывая вышеизложенный обычай делового оборота и содержание п.5.2 Проекта договора аренды земельного участка, Комиссия Иркутского УФАС России считает, что размещение в извещении о проведении аукциона проекта передаточного акта обеспечит принцип информационной открытости торгов.

Заявитель полагает, что Организатором торгов срок аренды земельного участка определен неверно в нарушение положений земельного законодательства.

Согласно 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.

В соответствии с п.9 ст.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. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей 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.

Согласно информации, содержащейся в письме отдела архитектуры администрации Усть-Кутского муниципального образования (городское поселение) от 14.03.2024 № 73 максимальная площадь объекта капитального строительства, возможного для размещения на земельном участке с кадастровым номером 38:18:060105:239, составляет 109 962 кв.м. Указанная информация содержится в Извещении.

Общий срок, необходимый 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, установлен приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской

Федерации от 15.05.2020 № 264/пр, и для объектов более капитального строительства общей площадью 30 000 кв.м и более составляет 64 месяца.

$Спр = Сии * 2,$

где Спр – предельный срок, на который может быть заключен договор аренды земельного участка;

Сии – общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений на объекты капитального строительства.

$64 \text{ месяца} * 2 = 128 \text{ месяцев} = 10 \text{ лет } 8 \text{ месяцев}.$

Таким образом, нарушений в определении срока аренды земельного участка не установлено, довод заявителя признан необоснованным.

По мнению Заявителя Организатором торгов нарушаются требования законодательства о персональных данных.

Комиссией Иркутского УФАС России установлено, что в Извещении в качестве приложений размещены формы заявок на участие в аукционе для юридических лиц и для физических лиц.

Заявка на участие в аукционе для физических лиц содержит пункт 2 следующего содержания: «Настоящим заявлением даю согласие Комитету по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) на обработку моих персональных данных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных" (в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, адреса регистрации, семейного положения; серии, номера, даты выдачи паспорта гражданина Российской Федерации)».

Таким образом, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что Организатором торгов соблюдены требования законодательства о персональных данных в части получения согласия субъекта персональных данных на их обработку.

На основании изложенного, Комиссия Иркутского УФАС России, исследовав все представленные документы, пояснения сторон, пришла к выводу о наличии правовых оснований для признания жалобы Заявителя обоснованной, а также о необходимости выдачи предписания об устранении выявленных нарушений.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов – Администрация Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) Усть-Кутского района Иркутской области при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения оговора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:18:060105:239, извещение № 22000008280000000321, обоснованной;
2. Признать организатора торгов нарушившим пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений;
4. Направить копии решения сторонам по жалобе, предписание – организатору торгов.
5. Передать материалы жалобы должностному лицу Иркутского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, уполномоченного органа, специализированной организации, конкурсной, аукционной или котировочной комиссии, может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия