

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 14.02.2024, с изм. от 11.06.2024)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024)

№ 042/10/18.1-930/2024

<...>

Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Чкалова, д. <...><...>

КУМИ города Новокузнецка
Кемеровская область - Кузбасс, г. Новокузнецк, ул.Кирова,71
postmaster@admnkz.info

Решение по жалобе

«25» июня 2024 г. г. Кемерово

Резолютивная часть решения оглашена «20» июня 2024 г.

Решение в полном объеме изготовлено «25» июня 2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, ведению реестра недобросовестных поставщиков (далее - Комиссия) в составе:

Председатель комиссии: <...> – руководитель управления;

Члены комиссии: <...> – начальник отдела контроля органа власти;

<...> – начальник отдела ЖКХ, транспорта и связи;

<...> – начальник отдела топливно - энергетического комплекса;

<...> – главный специалист-эксперт контроля органов власти;

При участии: <...>, представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка (далее - КУМИ города Новокузнецка) - с использованием ВКС, в отсутствие <...>, рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица и материалы жалобы № 042/10/18.1-930/2024,

УСТАНОВИЛА:

Кемеровским УФАС России принята к рассмотрению жалоба физического лица <...> (исх. № б/н от 15.06.2024) (вх. № 6941-ЭП/24 от 17.06.2024) на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:30:0505017:358, Кемеровская область - Кузбасс, г. Новокузнецк, Орджоникидзевский район, улица Эстакадная, земельный участок № 3Б, площадью 905 кв. м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: магазины (извещение № 21000016050000000155, лот №6).

По мнению Заявителя, организатор торгов допустил нарушения Земельного Кодекса Российской Федерации, а именно в п. 5.2.18 проекта договора в нарушение Земельного Кодекса РФ указано, что Арендатор не вправе сдавать земельный участок в субаренду, в итоговом протоколе, опубликованном организатором торгов, отсутствует информация о дате, времени окончания и начала торгов, адрес электронной площадки, ошибочно допущен к участию в торгах <...>, который не приобщил к заявке все страницы копии паспорта.

Уведомлением Кемеровского УФАС России от 18.06.2024 (исх. НК/5240/24) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-930/2024 было назначено на 20.06.2024 на 14 часов 20 минут.

19.06.2024 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУМИ города Новокузнецка.

Из названных выше пояснений следует, что доводы, отраженные в жалобе заявителя Федорова П.Н. в отношении торгов № 21000016050000000155, лот №6 - считает необоснованными. Пункт 5.2.18 договора аренды не противоречит действующим положениям законодательства РФ. В отношении итогового протокола опубликованного Организатором торгов с несоответствием положения Земельного Кодекса, протокол формируется оператором электронной площадки и только после этого направляется организатору торгов. На электронной торговой площадке «Сбербанк-АСТ» в разделе «протоколы» - протокол об итогах в карточках к каждому лоту процедуры содержится информация о дате, времени начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона и максимальные предложения участников, а также прикреплен общий протокол о результатах по всем лотам. Довод в отношении ошибочного допуска к участию <...>, поскольку заявка не содержит копии всех страниц паспорта, также считают необоснованным, т.к. заявителем <...> были приложены все необходимые документ к заявке на участи в торгах, в том числе все сканированные листы паспорта.

20.06.2024 представитель КУМИ города Новокузнецка изложенные в письменных пояснениях доводы поддержал в полном объеме.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее: 08.05.2024 КУМИ города Новокузнецка на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru разместил информация о проведении 15.05.2024 на электронной площадке (АО «Сбербанк-АСТ») аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 42:30:0505017:358, Кемеровская область - Кузбасс, г. Новокузнецк, Орджоникидзевский район, улица Эстакадная, земельный участок № 3Б, площадью 905 кв. м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: магазины (извещение № 21000016050000000155, лот №6).

Дата и время начала подачи заявок - 09.05.2024, 09:00 (МСК+4)

Дата и время окончания подачи заявок - 05.06.2024, 17:00 (МСК+4)

Дата проведения торгов - 10.06.2024, 09.00 (МСК+4)

Согласно ст.ст. 39.3, 39.6 ЗК РФ представление земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Согласно п.1 ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

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

При изучении проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 42:30:0505017:358 комиссией Кемеровского УФАС России установлено:

согласно п. 5.2.18 указано, что в соответствии с п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор земельного участка не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог, субаренду и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Положениями п.3 ст.3 ЗК РФ закреплено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно п.9 ст. 22 ЗК РФ 9 при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В соответствии с 5 ст.22 ЗК РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, участников свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которым земельные участки предоставлены в аренду без проведения торгов для реализации договоров об условиях деятельности в свободной экономической зоне, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2014 года N 377-ФЗ "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", а также субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих земельные участки, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", граждан или крестьянских (фермерских) хозяйств, которым предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного

участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Таким образом, из указанных выше норм законодательства Российской Федерации следует вывод о том, что порядок передачи права и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка является уведомительным, если иное не установлено региональным законодательством или договором аренды.

В данном случае пункте 5.2.18 проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:30:0505017:358, Кемеровская область - Кузбасс, г. Новокузнецк, Орджоникидзевский район, улица Эстакадная, земельный участок № 3Б, площадью 905 кв. м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: магазины (извещение № 21000016050000000155, лот №6) указано: арендатор земельного участка не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог, субаренду и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Таким образом рассматриваемый пункт положения проекта Договора аренды земельного участка не противоречит требованиям Земельного Кодекса Российской Федерации, в связи с чем довод заявителя является необоснованным.

По доводу заявителя о том, что в итоговом протоколе, опубликованном организатором торгов, отсутствует информация о дате, времени окончания и начала торгов, адрес электронной площадки, необходимо ответить следующее:

Согласно п. 15 ст. 39.12 результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Согласно п.16 ст. 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Согласно п.10 ст. 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес

электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

При изучении Итогового протокола о результатах электронного аукциона комиссией Кемеровского УФАС России установлено следующее:

- дата выбора комиссии 11.06.2024,

- сведения о процедуре:

Организатор процедуры: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка (654080, Российская федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, ул. Кирова ,71)

Код процедуры: SBR012-2405080075

Номер извещения в ГИС Торги: 21000016050000000155

- Сведения об аукционной комиссии:

На заседании комиссии присутствовали:

председатель комитета:<...>

начальник отдела приватизации: <...>

главный специалист отдела приватизации: <...>

- Лоты (указано 6 лотов с описанием)

Далее в виде таблицы расположена информация лучших предложений согласно журнала хода торгов, касаемо лота №6 :

Регистрационный номер заявки	Наименование/ФИО претендента	ИНН и КПП	Лучшее предложение о цене	Дата последнего предложения о цене	Занятое место
2198 Лот № 6	<...>	421900166861 //	215760.00	10.06.2024	1
6043 Лот № 6	<...>	422195034454 //	179490.00	10.06.2024	4
287 Лот № 6	<...>	540231991809 //	212970.00	10.06.2024	2
2041 Лот № 6	<...>	560912925510 //	173910.00	10.06.2024	5
557 Лот № 6	<...>	366201773110 // 366217103362	162750.00	10.06.2024	6

6220 Лот № 6	<...>	555211400002 //	115320.00	10.06.2024	9
2646 Лот №6	<...>	252201080720 //	157170.00	10.06.2024	7
981 Лот № 6	<...>	330400946103 //	201810.00	10.06.2024	3
8391 Лот № 6	<...>	622904081905 //	123690.00	10.06.2024	8

Победителем процедуры № SBR012-2405080075 лот № 6 признан: <...>, предложивший наибольшую цену лота в размере 215760.00 руб.

Участник процедуры, сделавший предпоследнее предложение о цене договора в размере 212970.00 руб. - <...>.

Таким образом, в итоговом протоколе имеется нарушение, в опубликованном организатором торгов Итоговом протоколе отсутствует информация о дате, времени окончания и начала торгов, адрес электронной площадки. Но учитывая, что данная информация обозначена на электронной площадке торгов, указывать данную информацию в Итоговом протоколе не целесообразно, так как данная информация не повлияет на результаты аукциона. В отношении отсутствия в Итоговом протоколе сведений о месте жительства победителя аукциона и иного участника, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, необходимо ответить следующее - адрес места жительства является информацией относящейся к персональным данным.

Согласно ст. 8 Закона № 152-ФЗ к персональным данным относятся фамилия, имя, отчество, год и место рождения, адрес, абонентский номер, сведения о профессии и иные данные, то есть та информация, которая позволяет идентифицировать конкретного человека.

Работать с персональными данными, то есть собирать их, хранить, передавать или распространять, можно только в установленных законом случаях или с согласия их владельца (ч.1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»). Сведения о месте жительства победителя и участника, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона являются персональными, согласие на опубликования, указанные лица не давали, в соответствии с чем, адреса не были указаны в Итоговом протоколе. В отношении довода заявителя о том, что победитель Аукциона - <...> ошибочно допущен к участию в торгах так как заявка <...> не содержит 20 страниц копии паспорта, необходимо ответить следующее:

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.

Согласно п.1 ст. 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного

государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Доступ к заявке и приложенным к ней документам имеет только оператор электронной торговой площадки и в день рассмотрения заявок организатор торгов. Согласно Федеральному закону «О персональных данных» и п.8 пп.8.11 Регламента Универсальной торговой платформы «Сбербанк – АСТ», универсальная торговая платформа обеспечивает защиту информации, предоставляемой Пользователями, в том числе ее сохранность. Иным лицам поданные заявки и документы недоступны, так как содержат персональные данные и находятся в закрытой части.

При регистрации заявителя на электронной площадке также требуется подтверждение личности заявителя с приложением копии паспорта, иначе регистрация не будет произведена. Фактически, при подаче заявки, заявитель прикрепляет уже имеющийся на электронной площадке документ, удостоверяющий личность. Таким образом, довод заявителя <...> является необоснованным.

Согласно ч.20 ст.18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п.3.1 ч.1 ст.23 ФЗ № 135-ФЗ.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу заявителя <...> на действия организаторов торгов Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:30:0505017:358, Кемеровская область - Кузбасс, г. Новокузнецк, Орджоникидзевский район, улица Эстакадная, земельный участок № 3Б, площадью 905 кв. м., категория объекта: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: магазины (извещение № 21000016050000000155, лот №6) обоснованной части.

2. Учитывая, что допущенное нарушение не повлияло на результаты торгов, предупреждение об устранении нарушения не выдавать.

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии: <...>
<...>
<...>
<...>

