РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения г. Чита

объявлена 05 февраля 2024 года,

решение в полном объеме

изготовлено 08 февраля 2024 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-43/2024** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии –<...>;

Члены Комиссии:

<...>

при участии:

<...>.-представителя Администрация городского округа «Поселок Агинское» (доверенность б/н от 05.02.2024);

<...>-представителя Администрация городского округа «Поселок Агинское» (доверенность б/н от 24.10.2023);

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

рассмотрев жалобу Ц<...> на действия Администрации городского округа «Поселок Агинское» (ИНН 8001015685), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Забайкальское УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба Ц<...> (вх. 529-ЭП/23 от 25.01.2024) на действия организатора торгов **Администрации городского округа «Поселок Агинское»** (ИНН 8001015685) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (лот № 2, 3 № извещения 21000026750000000085).

Так, в поступившей жалобе, указано следующее.

1. Организатор торгов неверно определил срок аренды земельных участков.

Срок аренды земельных участков по лоту № 2 и 3 согласно извещению, составляет 5 лет.

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении

классификатора видов разрешенного использования земельных участков», (далее – Классификатор) вид разрешенного использования «Строительная промышленность», и «Коммунальное обслуживание», предполагает возможность строительства зданий и сооружений.

Согласно Классификатору, вид разрешенного использована «Строительная промышленность» предполагает возможность для: «Размещения объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции».

Согласно Классификатору, вид разрешенного использована «Коммунальное обслуживание» предполагает возможность для: «Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами».

Для земельных участков, реализуемых на торгах применяется определение срока аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Срок аренды для земельных участков предполагающий строительство не устанавливается в соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ в случае проведения торгов.

Согласно пункту 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 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.

Исключения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, а именно «случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса» отсутствуют.

Срок, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр (далее - Приказ).

Площадь земельного участка по лоту № 2 составляет 17065 кв. м. Максимальный процент застройки извещением не установлен.

Площадь земельного участка по лоту № 3 составляет 57677 кв. м. Максимальный процент застройки извещением не установлен.

Из положений Приказа следует, что срок аренды должен составлять:

По лоту № 2 - 44 месяца (пункт 4 Приказа - Объекты площадью от 10000 м до 20000 м).

По лоту № 3 - 64 месяца (пункт 6 Приказа - Объекты площадью 30000 м и более).

С учетом положения пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок аренды земельных участков должен быть определен, как:

По лоту № 2 - 88 месяцев или 7 лет и 4 месяца.

По лоту № 3 - 128 месяцев или 10 лет и 8 месяцев.

Таким образом, срок аренды земельных участков, определенный Организатором торгов, противоречит земельному законодательству.

Требование о необходимости установления срока аренды согласно Приказу, при проведении АУКЦИОНА определено пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В настоящие время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке из-за неверного срока аренды (Приложение № 1).

2. Извещения не содержит обязательную в соответствии с ЗК РФ информацию.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.12 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).

Извещение содержит следующие: «Предельные параметры разрешенного строительства для данного земельного участка установлены ст. 22.2 Правилами землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское» применительно ко всей территории городского округа «Поселок Агинское»», принятые Решением Думы городского округа «Поселок Агинское» от 22.06.2015 № 67 (редакции решений Думы городского округа «Поселок Агинское» от 27 апреля 2017 года № 19; от 14 июня 2018 года № 30)».

ПЗЗ размещены на сайте Организатора торгов - https://go-aginskoe.ru/dokumenti/об-утверждении-правил-землепользова/.

В размещенной редакции на сайте администрации отсутствует статья 22.2 (Приложение № 2 – ПЗЗ).

ЗК РФ императивно обязывает указывать в извещение установленные им сведения, а не обременять участников поиском такой информации. Все сведения, требуемые ЗК РФ должны содержаться в извещении с целью того, чтобы каждый потенциальный участник торгов мог всецело ознакомиться со всей необходимой информации в извещении.

К аналогичным выводам, касательно необходимости указывать сведения в извещении, а не отсылать к иным документам содержаться в решениях антимонопольных органов (Приложение № 3, 4, 5).

Таким образом, действия Организатора торгов нарушают положения ЗК РФ.

3. Организатор торгов допустил нарушении при установлении требований к составу заявки участников торгов.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Согласно пункту 1.1. статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень 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", заявители декларируют свою принадлежность к субъектам малого и среднего предпринимательства путем представления в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, либо заявляют о своем соответствии условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 5 статьи 4 указанного Федерального закона.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

В извещении установлено что для участия в аукционе необходимо предоставить «3) заверенные организацией копии учредительных документов (устав со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями; решение/протокол о создании ЮЛ; свидетельство ИНН)».

Данное требование противоречит статье 39.12 ЗК РФ и ставит под сомнение правомерность торговой процедуры, что несет риски для меня, как участника Аукциона.

4. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 3.2. ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, 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.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

5. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

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.

Указание всех установленных ПЗЗ видов разрешенного использования для территориальной зоны к которой относиться земельный участок, делает его наиболее привлекательным. Такие действия не могут повлечь негативные последствия в виде увеличения НМЦК, так как стоимость аренды определяется исходя из вида разрешенного использования, установленного в качестве основного в ЕГРН. Данный подход подтверждается многочисленной судебной и антимонопольной практикой и способствует увлечению ценовых предложений.

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.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20.

В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования согласно территориальным зонам.

Данный подход отражен в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившийся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020, дело № А60-30216/2018, дело № А60-46186/2018, дело № А60-12538/2020, дело № А60-20349/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021, Решение Тульского УФАС России от 24.03.2023 по делу N 071/10/18.1-272/2023, Решение Волгоградского УФАС России от 14.02.2023 по жалобе N 034/10/18.1-88/2023, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4627/2020, Решение Свердловского УФАС России от 20.11.2020 по жалобе N 066/01/18.1-4624/2020, Решение Алтайского УФАС России от 08.12.2023 по жалобе N 022/10/18.1-1444/2023, Решение Саратовского УФАС России от 24.06.2023 № 064/07/3-991/2023 и т.д.).

Для земельных участков по лоту № 2 и № 3 установлено множество более интересных видов (Приложение № 2 - ПЗЗ).

Согласно пункту 17 статьи 39.8 ЗК РФ внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

Проект договора, который будет направлен победителю Аукциона лишает его права выбрать наиболее перспективный вид разрешенного использования и обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Аналогичной позиции придерживается Верховный Суд РФ в решении от 21.03.2022 № АКПИ22-56 и Апелляционная коллегия Верховного Суда РФ в определении от 14.06.2022 № АПЛ22-187.

Таким образом, учитывая, что договор заключается по итогам торгов, правоотношения сторон имеют установленные законодательством ограничения, отсутствие сведений о доступных видах разрешенного использования в извещении, не позволит победителю Аукциона, самостоятельно внести изменения в государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В силу части 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

На основании изложенного, заявитель просит:

Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.

Рассмотрение жалобы назначено на 05 февраля 2024 года в 14 часов 30 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

02.02.2024 от Администрации городского округа «Поселок Агинское» поступили пояснения следующего содержания.

По мнению Участника закупки, проведенные торги незаконные, так как они нарушают и земельное законодательство, и законодательство в сфере защиты конкуренции.

Руководствуясь ч. 13 ст. 18.1 от 26.07.2006 № 135-ФЗ Федерального закона «О защите конкуренции» (далее - Закон № 135-ФЗ), представляем для рассмотрения УФАС по Забайкальскому краю следующие возражения:

По пункту 1 жалобы сообщаем, что срок аренды земельного участка выставленного на торги установлен администрацией строго в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации согласно подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ. Применение пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ на который ссылается заявитель жалобы в

нашем случае не применимо так как в силу пункта 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 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.

Сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства здании, сооружений, установлены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (далее – Приказ № 137/пр).

Из анализа вышеизложенных правовых норм следует, что срок аренды земельного участка формируется исходя из параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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).

В соответствии с положениями статьи 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определение мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Извещение о проведении аукциона не содержит вышеуказанных сведений, в связи с чем не представляется возможным сделать вывод о площади объекта капитального строительства.

Исходя из данных, опубликованных в извещении о проведении аукциона, невозможно установить срок аренды с учетом требований пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

По пункту 2 жалобы поясняем, что правила землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское» имеют большой объём на сотнях страниц и размещать весь его текст в извещении считаем нецелесообразным. Участники аукциона подавая заявку на аукцион согласились со всеми условиями предъявляемыми организатором аукциона, и лишь после проведения аукциона предъявили о нарушении их прав, хотя имели возможность сделать это до исхода конкурсных процедур. Законодательно нигде не запрещается указывать ссылку на сайт, где размещены ПЗЗ организатора торгов. Исходя из вышеуказанного нарушений конкурсных процедур и каких либо ограничений для участников конкурса указывая ссылку на ппз администрация не произвела.

По пункту 3 жалобы, Участник закупки ссылается на то, что организатор торгов установил в извещении требования к участникам в расширенном виде по сравнению с требованием п. 1 ст.39.12 Земельного кодекса РФ. Организатор торгов действительно установил более широкий перечень требований к составу заявки. Однако считаем, что это никаким образом не отразилось на конкуренции и тем более никак ее не ограничивало, так как на участие в торгах вышли все заявители, в том числе юридические лица. При этом за весь срок подачи заявок не поступило ни одного запроса на разъяснение документации и ни одной жалобы на нарушение законодательства, в том числе от участника, подавшего жалобу.

Таким образом, несмотря на то обстоятельство, что установленные требования по отношению к участникам расширены, они не привели к ограничению конкуренции.

Обращаем внимание на то обстоятельство, что участник, подавший жалобу, не направлял запросов на разъяснения документации и не обжаловал действия организатора на этапе подачи заявки. Кроме того, заявитель подал заявку, принял участие в аукционе. И только по причине того, что не стал победителем, написал жалобу уже после подведения итогов аукциона. Что говорит о том, что заявителя нисколько не смутили расширенные требования к участникам, и лишь после проигрыша в аукционе он решает написать жалобу с целью отменить результаты торгов.

Считаем, что это является злоупотреблением права на защиту.

По пункту 4 жалобы, относительно довода о том, что извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП установлено следующее. Размер платы Оператору электронной площадки за участие в аукционе, взимаемой с лица, признанного победителем аукциона (далее - Победитель), а также иных лиц, с которым договор аренды Земельного участка заключается в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливается Оператором ЭТП, в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки. В информационном сообщении содержатся сведения о необходимости внесения платы Оператору ЭТП, указана сылка на сайт Оператора ЭТП в раздел Тарифы, где содержится информация, относительно платы, взимаемой

с победителя Аукциона. Кроме того, после опубликования извещения об организации аукциона размер стоимости услуг оператора автоматически рассчитывается на ЭТП. Указанная сумма отражается в открытой части площадки и доступна для ознакомления.

Таким образом, сумма о размере взимаемой платы в рамках рассматриваемой процедуры была указана на ЭТП и обязанности размещать данную информацию в извещении у организатора торгов не имеется.

По пункту 5 жалобы, извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки установлено следующее. Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. При этом, требование об обязательном указании в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в пределах территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, отсутствует.

Организатором торгов - Администрацией городского округа «Поселок Агинское» в разделе Информационного сообщения «Сведения о земельном участке» были указаны сведения о категории земельного участка, а также о виде его разрешенного использования.

Организатором торгов также установлено целевое назначение земельного участка, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» - «Строительная промышленность» и «Коммунальное обслуживание». Те же сведения указаны и в проектах договоров аренды. Таким образом, организатором торгов, в соответствии с требованиями пп. 4 п. 21 Земельного Кодекса Российской Федерации, была указана исчерпывающая информация в отношении вида разрешенного использования и категории земельного участка.

Кроме того, на стадии подачи заявки данные положения документации заявитель не обжаловал, при этом подал заявку на участие, согласно тексту которой, сообщил, что согласен и принимает все условия, требования, положения Информационного сообщения о проведении аукциона в электронной форме, проекта договора и Регламента Оператора электронной площадки, и они ему понятны; ознакомлен с порядком проведения аукциона в электронной форме, порядком внесения, блокирования и прекращения блокирования денежных средств в качестве задатка и они ему понятны; ознакомлен с Регламентом Оператора электронной площадки при регистрации (аккредитации) на электронной площадке. При этом указанные обстоятельства не являлись скрытыми, проявляющимися только при злоупотреблении организатором торгов своими правами при совершении тех или иных действий в рамках их проведения и не выявляемый при общей проверке документации о торгах на предмет её соответствия требованиям законодательства Российской Федерации о закупках, а являлись явными и не могли не быть обнаружены подателем жалобы при изучении им документации.

Указанные выводы подтверждаются, в том числе, правоприменительной практикой (например, Решение АС г. Москвы от 27.05.2019 по делу № А40-45841/2019, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.10.2019 № Ф05-

17130/2019 по делу № А40- 26097/2019, Определение Верховного Суда РФ от 12.11.2021 № 305-ЭС21-20460 по делу № А40-158687/2020).

Комиссия Забайкальского УФАС России, на заседании 05.02.2024 заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2012 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты. В случае направления уведомления посредством электронной почты оно направляется организатору торгов, в конкурсную или аукционную комиссию по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении торгов, оператору электронной площадки по адресу электронной почты, указанному на сайте электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», заявителю по адресу электронной почты, указанному в жалобе, по адресам электронной почты, указанным на официальных сайтах уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукцион е, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги **приостанавливаются до рассмотрения жалобы** на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенные с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 - 39.13, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее-ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 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; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Организатором торгов размещены следующие сведения.

На сайте https://torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 21000026750000000085 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Организатор аукциона: Администрация городского округа «Поселок Агинское».

Предмет аукциона – *право заключения право заключения договора аренды земельного участка:*

Номер		Разрешенное	Площадь,	Кадастровый

Номер лота	Местоположение	Разрешенное использование земельных участков	кв. метров	Кадастровый номер
Лот 1	Забайкальский край, Агинский район, пгт. Агинское	обслуживание автотранспорта	27024	75:33:180108:5
Лот 2	Забайкальский край, Агинский район, пгт. Агинское	коммунальное обслуживание	17065	80:01:180108:302
Лот 3	Забайкальский край, Агинский район, пгт. Агинское	Строительная промышленность	57677	75:33:180108:6

Сведения о правах на земельный участок:

Лот 1. неразграниченные земли городского округа «Поселок Агинское»;

Лот 2. собственность городского округа «Поселок Агинское»;

Лот 3. собственность городского округа «Поселок Агинское».

3. **Категория земель:** земли населенных пунктов.

4. **Территориальная зона:**

Лот 1. Зона предприятий IV класса (П2).

Лот 2. зона коммунальных и складских объектов (П4).

Лот 3. Зона предприятий IV класса (П2).

5. **Сведения о границах земельных участков**:

1) земельный участок по адресу: пгт. Агинское расположен в восточной части поселка; в 280 метрах от Федеральной трассы А-350 Чита-Забайкальск;

2) земельный участок по адресу: пгт. Агинское расположен в восточной части поселка; в 115 метрах от Федеральной трассы А-350 Чита-Забайкальск.

3) земельный участок по адресу: пгт. Агинское расположен в восточной части поселка; в 240 метрах от Федеральной трассы А-350 Чита-Забайкальск.

6. **Обременения земельных участков**: отсутствуют.

7. **Ограничения использования земельных участков**: отсутствует.

8. **Разрешенное использование земельных участков**:

Лот 1. обслуживание автотранспорта

Лот 2. коммунальное обслуживание

Лот 3. Строительная промышленность

9 . **Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства**:

Согласно информации Отдела архитектуры и градостроительства Комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа «Поселок Агинское» земельный участок в соответствии с Картой зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское», принятых решением Думы городского округа «Поселок Агинское» от 22.06.2015 № 67,

Лот 1. Зона предприятий IV класса (П2).

Лот 2. зона коммунальных и складских объектов (П4).

Лот 3. Зона предприятий IV класса (П2).

Предельные параметры разрешенного строительства для данного земельного участка установлены ст. 22.2 Правилами землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское» применительно ко всей территории городского округа «Поселок Агинское»», принятые Решением Думы городского округа «Поселок Агинское» от 22.06.2015 № 67 (редакции решений Думы городского округа «Поселок Агинское» от 27 апреля 2017 года № 19; от 14 июня 2018 года № 30).

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: обслуживание автотранспорта, коммунальное обслуживание, строительная промышленность..

Согласно протоколу о результатах аукциона U21000026750000000085-3 победителем по лоту №2,3 признан Д<...>.

Относительно доводов заявителя 1, 5 Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Согласно выписке ЕГРН земельный участок лот № 2 с кадастровым номером: 80:01:180108:302 имеет вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, земельный участок по лоту № 3 с кадастровым номером: 75:33:180108:6 имеет вид разрешенного использования: строительная промышленность, иные виды разрешенного использования в реестре отсутствуют.

Извещение содержит аналогичную информацию о видах разрешенного использования указанных земельных участков.

Таким образом, описание вида разрешенного использования земельного участка в

извещении о проведении аукциона является достоверным и полным, в связи с чем, довод Заявителя признается необоснованным.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 пункту 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 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.

Статья 39.18 ЗК РФ содержит особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам **для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности**

В данном же случае земельные участки предоставляются для строительной промышленности и коммунальное обслуживание. Соответственно требования об исчислении срока аренды земельных участков в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 № 264/пр не распространяются на рассматриваемые участки.

Таким образом, срок, установленный организатором аукциона, не нарушает земельное законодательство.

Относительно довода №2 Комиссия приходит к следующему.

В извещении о проведении аукциона указано, что предельные параметры

разрешенного строительства для данного земельного участка установлены ст. 22.2 Правилами землепользования и застройки городского округа «Поселок Агинское» применительно ко всей территории городского округа «Поселок Агинское»», принятые Решением Думы городского округа «Поселок Агинское» от 22.06.2015 № 67 (редакции решений Думы городского округа «Поселок Агинское» от 27 апреля 2017 года № 19; от 14 июня 2018 года № 30).

Указание на реквизиты акта, в котором размещены параметры разрешенного строительства, не является нарушением действующего законодательства.

Относительно довода № 3 Комиссией установлено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

В извещении о проведении аукциона указаны документы, подаваемые заявителями для участия в аукционе:

1) Заявка на участие в торгах (электронной формы на торговой площадке), содержащая фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

2) копия документа, удостоверяющего личность. Для граждан Российской Федерации - копию общегражданского паспорта Российской Федерации (разворот 2-3 страницы и страница с отметкой о регистрации).

3) заверенные организацией копии учредительных документов (устав со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями; решение/протокол о создании ЮЛ; свидетельство ИНН)

4)документ, подтверждающий полномочия руководителя на осуществление действий от имени организации (решение/приказ);

Комиссия отмечает об имеющихся противоречиях в извещении с земельным законодательством. Однако, данный факт не нарушает права Заявителя, так как заявка подана от физического лица, а излишние требования извещения относятся к юридическим лицам.

Относительно довода № 4 Комиссий Управления отмечает.

Согласно 3.2. статьи 39.13 ЗК.РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, 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.

В извещении о проведении аукциона указано, что электронный аукцион проводится в соответствии с Регламентом электронной площадки, утвержденного Приказом Генерального директора ООО «РТС-тендер» №82-П/23 от 22.11.2023. На электронной площадке РТС-тендер по проводимому аукциону имеется информация о стоимости услуг оператора (Включая НДС, 20 %).

Комиссией Управления установлено, что извещение содержит ссылку электронной площадки

«РТС-тендер», на которой будет проводиться Аукцион. Кроме того, в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки (далее-ЭП), размещенным на официальном сайте ЭП. Размеры взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе содержится в разделе 7 Регламента ЭП.

Ввиду изложенного, при прохождении регистрации на ЭП, с целью участия в рассматриваемом Аукционе, участник имел возможность ознакомиться с размерами платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе. Таким образом, довод Заявителя признается Комиссией Забайкальского УФАС России необоснованным.

Кроме того, заявитель был допущен к участию в торгах, ценовых предложений при проведении аукциона от заявителя не поступало.

На основании вышеизложенного, учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия приходит к выводу об отсутствии нарушений в действиях организатора аукциона.

Руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

Жалобу Ца<...> на действия признать необоснованной.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>