

РЕШЕНИЕ по делу № 074/10/18.1-2702/2023 «05» декабря 2023 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59 Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции, Комиссия), в составе: Председателя Комиссии: Мартынюк Н.И. - заместителя руководителя Челябинского УФАС России; Членов Комиссии: Покинть-Соха А.А. - главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; Бедель А.А. - специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, рассмотрев жалобу физического лица (далее — Заявитель) на неправомерные действия Управления по имуществу и земельным отношениям Кизильского муниципального района (далее — Управление), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская обл., Кизильский р-н, в 2000 м на восток от п. Гранитный, для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 74:11:0204003:447 (далее — Земельный участок) извещение № 22000155120000000098, лот № 1 (далее — Аукцион), УСТАНОВИЛА: В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Управления, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона. В качестве доводов Заявитель в жалобе указал следующее. 1. Извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки. 2. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП. 3. Указанная в извещении о проведении Аукциона информация противоречит пункту 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), поскольку срок аренды земельного участка составляет 10 лет вместо 10 лет 8 месяцев. 4. Извещение не содержит информацию о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. 5. Извещение содержит требование к участникам Аукциона, не соответствующие пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно «- юридические лица: - заверенные копии учредительных документов; - документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юр. лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юр. лица и подписанное его руководителем письмо); - документ, который подтверждает полномочия руководителя юр. лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании)». 6. В извещении о проведении Аукциона указано: «физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов». Потенциальному участнику аукциона может быть не понятно, что конкретно имеется в виду: копия паспорта или копии всех его листов. Управлением на заседании Комиссии и в письменных пояснениях указано следующее. 1. Согласно выписке из ЕГРН видом разрешенного использования земельного участка является сельскохозяйственное использование (для расширения производственной базы). 2. В пункте 9.10 извещения о проведении Аукциона указано о возможном взимании оператором ЭТП денежной платы. 3. При формировании земельного участка строительство капитальных объектов на его территории не предусматривалось. 4. Так как на земельном участке не предусматривалось какое-либо строительство, информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в извещении и документации отсутствует. 5. При

отсутствии указанных Заявителем документов Управление не требовало их предоставления. 6. Согласно пункту 6 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» документом, удостоверяющим личность, может быть не только паспорт. Изучив представленные материалы дела, Комиссия пришла к следующим выводам. Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. Согласно пункту 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений. Извещение о проведении Аукциона размещено Управлением 29.09.2023 в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте проведения торгов www.torgi.gov.ru. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе — 31.10.2023; Дата рассмотрения заявок — 03.11.2023; Дата проведения Аукциона — 06.11.2023. 1. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится 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. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка. 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. Согласно выписке из ЕГРН видом разрешенного использования земельного участка является сельскохозяйственное использование, сведений об иных видах разрешенного использования земельного участка Комиссией не получено. В связи с чем, довод Заявителя о том, что извещение о проведении Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка признан Комиссией необоснованным. 2. В соответствии с пунктом 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. Согласно разделу 9.10 извещения о проведении Аукциона оператор электронной площадки РТС-тендер

может взимать с победителей, соответствующих «земельных» аукционов плату в размере 1% начальной (максимальной) цены контракт (договора), но не более 5 тыс. рублей. При этом для «земельных» торгов, в которых могут принять участие только субъекты малого предпринимательства и социально ориентированные некоммерческие организации (СМП и САНКО), устанавливается пониженный размер платы — не более 2 тыс. рублей. При этом извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о размере взимаемой с победителя электронного аукциона платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, что является нарушением пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ. 3. Согласно пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса. Подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона, в том числе 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 ЗК РФ. 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. Согласно выписке из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка — сельскохозяйственное использование (расширение производственной базы). Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» код использования земельного участка с наименованием «сельскохозяйственное использование» - 1.0. Описание вида разрешенного использования земельного участка с кодом 1.0: ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого 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/пр) установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. Площадь земельного участка по Лоту № 1 составляет 85 181 кв. м. Согласно Приложению к Приказу № 264/пр срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений общей площадью 30 000 кв. м и более, составляет 64 месяца. При этом в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ данный срок должен быть увеличен в два раза, что составляет не менее 128 месяцев (10 лет 8 месяцев). Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона срок, на который заключается договор аренды Земельного участка, составляет 10 лет. Таким образом, действия Управления по указанию в извещении о проведении Аукциона срока договора аренды Земельного участка, не соответствующего требованиям пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, являются нарушением подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. 4. Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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) Согласно выписке из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка — сельскохозяйственное использование (расширение производственной базы). В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» код использования земельного участка с наименованием «сельскохозяйственное использование» - 1.0. Установленный кодом 1.0 вид разрешенного использования земельного участка включает в себя размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Тогда как Управлением в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении Аукциона не указана информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. 5. 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: заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); 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; документы,

подтверждающие внесение задатка. В соответствии с пунктом 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.

Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей. Требования Земельного кодекса, регулирующие проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются императивными и содержат конкретный перечень документов, необходимых для участия в торгах. Земельный кодекс не предусматривает возможности изменения указанного перечня документов. Тогда как Управлением в нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ в пункт 3.3 извещения о проведении Аукциона в перечень прилагаемых документов к заявке юридического лица включен: - документ, подтверждающий полномочия руководителя.

6. Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан). В соответствии с Указом Президента РФ от 13.03.1997 № 232 «Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации» основным документом, удостоверяющим личность гражданина РФ на территории РФ, является паспорт гражданина РФ. Водительское удостоверение в соответствии с п. 4 ст. 25 Федерального закона от 10.12.1995 № 196-ФЗ "О безопасности дорожного движения" является документом, подтверждающим право на управление транспортными средствами. Согласно Классификатору видов документов, удостоверяющих личность, утв. Решением Коллегии Евразийской экономической комиссии от 02.04.2019 № 53, в Российской Федерации водительское удостоверение не включено в перечень документов, удостоверяющих личность. Следовательно, водительское удостоверение не является документом, удостоверяющим личность гражданина РФ на территории РФ, и не может в полной мере заменить паспорт гражданина РФ. Таким образом, Управлением нарушен подпункт 2 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ. Поскольку выявленные нарушения в действиях организатора торгов по своей юридической природе являются существенными и могут являться основанием для признания сделки недействительной, Комиссия считает необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов. На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия, РЕШИЛА: 1. Признать жалобу Заявителя на действия Управления по имуществу и земельным отношениям Кизильского муниципального района при организации и проведении торгов обоснованной. 2. Признать в действиях Управления по имуществу и земельным отношениям Кизильского муниципального района нарушения порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренных подпунктами 4, 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.12 ЗК, пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ, пунктом 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ. 3. Выдать Управлению по имуществу и земельным

отношениям Кизильского муниципального района в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов. 4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений. Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.