

РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-4/2024

26 января 2024 года г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров в составе:

председатель Комиссии – Мерзляков В.А., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Чайкун И.А., начальник отдела, Горбачева П.И., главный государственный инспектор (далее – Комиссия),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон №135-ФЗ) жалобу Гильфанова на действия организатора торгов – Отдела имущественных отношений, архитектуры и строительства администрации Уярского района при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:40:0310301:298, площадью 20000 кв. м., почтовый адрес ориентира: Красноярский край, р-н Уярский 930 км. автодороги «Байкал», вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса (извещение № 21000005780000000197, лот №1) (далее – торги),

в отсутствие заявителя, должным образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы и организатора торгов, направившего ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие его представителя,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 29.12.2023 поступила жалоба Гильфанова Д.И. на действия организатора торгов, выразившиеся в составлении аукционной документации с нарушением законодательства Российской Федерации.

Красноярским УФАС России в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона №135-ФЗ в адрес заявителя и организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы переносилось с 12:00 16.01.2024 до 12:10 26.01.2024 в связи с необходимостью получения от организатора торгов дополнительной информации, необходимой для принятия решения по жалобе. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы:

- организатором торгов в аукционной документации неверно определен срок аренды земельного участка, являющегося предметом торгов;

- земельный участок, являющийся предметом торгов, не может быть предметом торгов, так как в отношении указанного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции;
- аукционная документация не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- аукционная документация не содержит сведений о возможности подключения (технологического подключения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- организатор торгов неправоммерно не указал в аукционной документации все виды разрешенного использования земельного участка;
- форма заявка не содержит условий предоставления согласия на обработку персональных данных, что делает невозможным исполнение положений пункта 9 и пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, в которых указал следующее:

- срок аренды земельного участка, являющегося предметом торгов, определен в соответствии с пунктом 17 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ, так как на указанном земельном участке не предусматривалось строение зданий и (или) сооружений;
- в связи с тем обстоятельством, что на земельном участке не предполагается строительство зданий и сооружений, сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции в извещении о проведении аукциона не указаны. Кроме того, Правилами землепользования и застройки Новопятницкого сельсовета Уярского района, утвержденными Решением Новопятницкого сельского совета депутатов Уярского района Красноярского края №21 от 10.07.2013 (далее - Правилами землепользования и застройки), установлены территориальные зоны, для которых установлены Градостроительные регламенты. Земельный участок с кадастровым номером 24:40:0310301:298 расположен в зоне делового, общественного и коммерческого назначения «Административно-деловая» (01-1). В данной зоне Правилами землепользования и застройки не предусмотрены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции;
- в извещении о проведении аукциона не указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), так как на территории Новопятницкого сельсовета Уярского района отсутствует централизованное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение;
- указание всех видов разрешенного использования может ввести в заблуждение претендентов на участие в аукционе. При определении кадастровой стоимости земельного участка учитывается вид разрешенного использования, в связи с чем полагает нецелесообразным указывать все виды разрешенного использования

применяемые в данной зоне, так как начальная цена предмета аукциона рассчитывается в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости земельного участка с установленным видом разрешенного использования, а при заключении договора аренды на земельный участок с иными видами разрешенного использования цена предмета аукциона изменится;

- публичное размещение персональных данных участников торгов организатором торгов не осуществлялось. В протоколе о признании претендентов участниками торгов не указаны данные участников аукциона, а указаны только порядковые номера заявок. Согласие на обработку персональных данных предоставляется участниками торгов оператору электронной торговой площадки в соответствии с Регламентом.

Комиссия, рассмотрев представленные документы и сведения, документы, размещенные на официальном сайте в сети «Интернет», установила следующее.

Обжалуемые торги проводятся в соответствии с требованиями ЗК РФ.

Согласно пункту 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

На основании постановления администрации Уярского района от 10.11.2023 №925-П «О проведении электронного аукциона № 68 на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности» организатором торгов на сайте «ГИС торги» размещено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:40:0310301:298, площадью 20000 кв. м., почтовый адрес ориентира: Красноярский край, р-н Уярский 930 км. автодороги «Байкал», вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Согласно извещению о проведении торгов видом разрешенного использования земельного участка являются объекты придорожного сервиса.

Согласно классификатору видов использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор видов), такой вид разрешенного использования, как «объекты придорожного сервиса», установленный в извещении о проведении торгов, отсутствует.

Классификатор видов предусматривает вид разрешенного использования земельных участков: объекты дорожного сервиса (код 4.9.1). Описанием указанного вида разрешенного использования земельного участка является: размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного

вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4 Классификатора видов.

Согласно пункту 13 статьи 3 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» объекты дорожного сервиса - здания, строения, сооружения, иные объекты, предназначенные для обслуживания участников дорожного Движения по пути следования (автозаправочные станции, автостанции, автовокзалы, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания, подобные объекты, а также необходимые для их функционирования места отдыха и стоянки транспортных средств).

В соответствии с межгосударственным стандартом ГОСТ 33062-2014 Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса, под объектами придорожного сервиса понимаются здания и сооружения, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания участников дорожного движения и пут следования (мотели, гостиницы, кемпинги, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, пункты питания, торговли, связи, медицинской помощи, мойки, средства рекламы и иные сооружения).

Таким образом, вопреки доводам организатора торгов, вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом торгов, предполагает строительство на нем зданий и сооружений, в том числе капитального характера.

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 пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ), под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

При этом согласно подпункту 1 статьи 38 ГрК 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 определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество пажей 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:

В соответствии с пунктом 1.1. статьи 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Согласно пункту 1.2. статьи 38 ГрК РФ также предусмотрено, что наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В Извещении о проведении аукциона сведения о параметрах разрешенного строительства не указаны, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Из материалов, представленных организатором торгов, следует, что в отношении земельного участка, являющегося предметом торгов, параметры разрешенного строительства не определены, при этом исходя из вида разрешенного использования, такое строительство не исключается. Следовательно, земельный участок, являющийся предметом торгов, не может быть предметом аукциона в силу подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 1.5 Извещения о проведении аукциона срок аренды земельного участка – 49 лет с момента подписания протокола о результатах

аукциона №68. Вид разрешенного использования, как указывалось ранее: объекты придорожного сервиса, что предусматривает строительство зданий, сооружений.

Таким образом, на основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что при формировании извещения о проведении торгов, в части определения срока аренды земельного участка, являющегося предметом торгов, организатором торгов не соблюдены требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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 извещении о проведении аукциона и в прилагаемых к нему документах отсутствуют какие-либо сведения о возможности (невозможности) подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу о нарушении организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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 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.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела №№ А60-46186/2018, А60-30216/2018).

Согласно Правилами землепользования и застройки земельный участок с кадастровым номером 24:40:0310301:298 расположен в зоне делового, общественного и коммерческого назначения «Административно-деловая» (01-1). При этом, в извещении о проведении аукциона, определен лишь один вид разрешенного использования земельного участка.

На основании вышеизложенного довод заявителя о неправомерности действий организатора торгов, в части установления не полного перечня видов разрешенного использования признан обоснованным.

Довод заявителя о том, что форма заявка в обязательном порядке должна содержать условие о предоставлении участником согласия на обработку персональных данных отклонен Комиссией на основании следующего.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме, с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

Иные требования к заявке, в том числе требование о том, что форма заявки в обязательном порядке должна предусматривать условие о получении от участника согласия на обработку персональных данных, ЗК РФ не содержит.

Кроме того, по условиям документации о торгах, заявка на участие в торгах подается посредством ЭТП «Росэлторг», что предполагает наличие согласия участника на обработку персональных данных оператором ЭТП, действия которого заявителем не обжалуются.

На основании изложенного выше, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Гильфанова на действия организатора торгов – Отдела имущественных отношений, архитектуры и строительства администрации Уярского района при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 24:40:0310301:298, площадью 20000 кв. м., почтовый адрес ориентира:

Красноярский край, р-н Уярский 930 км. автодороги «Байкал», вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса (извещение № 21000005780000000197, лот №1) обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим требования подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, подпункта 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.