

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Дейтерий» (вх. № 5909-ЭП/24)

«06» мая 2024 г. г. Пермь

Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>, заместитель Руководителя Управления;

Члены комиссии:

<...>, начальник отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>, специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

посредством видеоконференцсвязи, в присутствии представителя ООО «Дейтерий» <...> (предъявил паспорт), без участия представителя Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (надлежащим образом уведомлен),

рассмотрев жалобу (вх. № 5909-ЭП/24) Общества с ограниченной ответственностью «Дейтерий» (ИНН: 5959003500 ОГРН: 1195958026483) (далее – Заявитель, ООО «Дейтерий») на действия Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ИНН: 5959002592 ОГРН: 1185958071562) (далее – Организатор торгов), Аукционной комиссии при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

Лот № 2, земельный участок площадью 1072 кв. м., вид разрешенного использования – автомобильные мойки, категория земель – земли населенных пунктов, Пермский край, г. Чайковский, ул. Энтузиастов;

Лот № 3, земельный участок площадью 993 кв. м., вид разрешенного использования – автомобильные мойки, категория земель – земли населенных пунктов, Пермский край, г. Чайковский, ул. Энтузиастов;

(извещение № 22000022960000000035 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>) (далее также – Официальный

сайт, Торги),

УСТАНОВИЛА:

18.04.2024 г. в адрес Управления поступила жалоба Заявителя, доводы которой сводятся к нарушению Организатором торгов порядка организации и проведения аукциона.

Частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) предусмотрено, что 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 (далее по тексту – Стороны), уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу. 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 связи с соответствием жалобы Заявителя предъявляемым к ней требованиям жалоба была принята Пермским УФАС к рассмотрению, уведомление о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (исх. № 4175/24 от 22.04.2024 г.) (далее – Уведомление), содержащее установленные частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции сведения, размещено на сайте www.br.fas.gov.ru в пределах установленного срока и направлено Сторонам посредством электронной почты. Уведомление также содержало информацию о возможности дистанционного участия в рассмотрении жалобы и о действиях, которые необходимо совершить для обеспечения такого участия.

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы по существу осуществляется комиссией антимонопольного органа. Неявка лиц, надлежащим образом уведомленных (уведомленных посредством направления

антимонопольным органом уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи) о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении торгов в соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

В случае если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения (ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения 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 установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ) (ст. 39.11, ст. 39.12) (далее – Земельный кодекс РФ, ЗК РФ).

2. Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков размещено на официальном сайте торгов 05.03.2024 г.

Дата начала срока подачи заявок – 07.03.2024 г.;

Дата окончания срока подачи заявок – 07.04.2024 г.;

Дата проведения торгов – 11.04.2024 г.

Ознакомившись с положениями Извещения и Документации, Заявитель обратился в антимонопольный орган с жалобой, доводы которой сводятся к следующему:

1. Организатор торгов установил срок аренды земельных участков в нарушение требований Земельного кодекса РФ.
2. Форма заявки (Приложение 1 к Аукционной документации) не содержит согласия на обработку персональных данных.

Заказчик с доводами жалобы не согласен, представил письменные возражения, а также все документы, имеющие значение для рассмотрения настоящей жалобы.

2.1. В части довода Заявителя о том, что Организатор торгов установил срок аренды земельных участков в нарушение требований Земельного кодекса РФ, Комиссией Пермского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о сроке аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных п. 8 и 9 ст. 39.8 настоящего Кодекса.

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса 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 ст. 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 РФ федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

В силу п. 1 Приказа Минстроя России от 15.05.2020 г. № 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) 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 ст. 39.18 Земельного кодекса РФ), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к настоящему приказу.

В отношении земельных участков (лот № 2, 3) Аукционной документацией установлен вид разрешенного использования (далее – ВРИ) – автомобильные мойки.

В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» такой ВРИ, как автомобильные мойки, предполагает размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли. Из чего следует, что указанный ВРИ предусматривает строительство зданий, сооружений.

Таким образом, срок аренды в отношении земельных участков (лот № 2, 3) должен быть установлен с учетом требований п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

В Аукционной документации срок аренды земельных участков по лотам № 2, 3 установлен 2 года 6 месяцев.

В Аукционной документации также указано, что площадь земельного участка по лоту № 2 – 1072 кв.м., по лоту № 3 – 993 кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельных участков – 70%, предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 этажей.

Приказ № 264/пр отмечает, что срок аренды земельного участка определяется в зависимости от площади объекта капитального строительства, а именно, срока необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

С учетом указанных параметром разрешенного строительства и площади самих земельных участков, срок аренды должен быть рассчитан исходя из площади объекта капитального строительства:

Лот № 2 – 1072 кв.м. * 9 * 70% = 6753,6 кв.м.

Лот № 3 – 993 кв.м. * 9 * 70% = 6255,9 кв.м.

Таким образом, срок аренды указанных земельных участков должен быть установлен в соответствии с п. 3 Приложения к Приказу № 264/пр, для

объектов площадью от 5000 кв.м. до 10 000 кв.м. – 33 месяца * 2 = 5 лет 6 месяцев.

Из анализа изложенного, Комиссией антимонопольного органа установлено, что Организатор торгов при расчёте срока аренды земельных участков допущены нарушения п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

2.2. В части довода Заявителя о том, что форма заявки (Приложение 1 к Аукционной документации) не содержит согласия на обработку персональных данных, Комиссией Пермского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пп. 7 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения 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.

Согласно п. 1 ст. 39.12 Земельного кодекса 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.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в п. 1 и 1.1 настоящей статьи (п. 3).

Раздел 4 Аукционной документации регламентирует, что для участия в аукционе претенденты подают заявку путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой части электронной площадки, с приложением электронных образов следующих документов:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной 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.

Приложение № 1 к Аукционной документации содержит формы заявок для физических лиц и юридических лиц о согласии участвовать в торгах на условиях, предусмотренных Извещением, Аукционной документацией.

Из анализа изложенного, Комиссией антимонопольного органа установлено, что в Земельном кодексе РФ закреплен исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления в составе заявки; требовать предоставление иных документов Организатор торгов не вправе. Кроме того, Земельный кодекс РФ не содержит требований к форме заявки, Организатор торгов самостоятельно определяет содержание указанного документа. На основании изложенного, Комиссия Пермского УФАС России не усматривает нарушений Организатора торгов в части определения содержания формы заявки, в связи с чем довод Заявителя признается необоснованным.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган выдает организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте – Торги), порядка заключения

договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

В настоящем случае Комиссия исходит из необходимости выдачи соответствующего предписания, поскольку выдача предписания обеспечит восстановления прав и законных интересов Заявителя как потенциального участника торгов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Пермского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (вх. № 5909-ЭП/24) Общества с ограниченной ответственностью «Дейтерий» (ИНН: 5959003500 ОГРН: 1195958026483) на действия Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа (ИНН: 5959002592 ОГРН: 1185958071562), Аукционной комиссии при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

Лот № 2, земельный участок площадью 1072 кв. м., вид разрешенного использования – автомобильные мойки, категория земель – земли населенных пунктов, Пермский край, г. Чайковский, ул. Энтузиастов;

Лот № 3, земельный участок площадью 993 кв. м., вид разрешенного использования – автомобильные мойки, категория земель – земли населенных пунктов, Пермский край, г. Чайковский, ул. Энтузиастов;

(извещение № 22000022960000000035 опубликовано на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/>) **обоснованной;**

2. Установить в действиях Аукционной комиссии Управления земельно-имущественных отношений администрации Чайковского городского округа нарушение п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных в ходе рассмотрения жалобы нарушений.

Заместитель Председателя Комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

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

Исп.<...>

Тел.8 (342)235-10-36

2024-5550