



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ по жалобе № 066/10/18.1-2483/2024

31.07.2024

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства (Приказ от 12.12.2022 № 578/22, в ред. Приказа от 08.06.2023 № 250/23) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти;

члены Комиссии: <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

заявителя – <...>, надлежаще извещена, участие не обеспечено;

организатора торгов – Администрация Сосьвинского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом (624992, Свердловская обл., г. Серов, ул. Л. Толстого, д. 14, далее – Администрация Сосьвинского ГО) – <...> (доверенность № 22 от 19.07.2024);

оператора электронной площадки – Общество с ограниченной ответственностью «РТС-тендер» (121151, г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23А, пом. 1) надлежаще извещено, участие не обеспечено

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> (вх. № 14804-ЭП/24 от 15.07.2024) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Сосьвинского ГО, совершенные при организации и проведении торгов (торги № 21000033290000000049 на сайте <https://torgi.gov.ru>, № 21000033290000000049 на сайте <https://i.rts-tender.ru>) в форме аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

- Лот № 1 — земельный участок, местоположение: Свердловская обл., Серовский район, пгт. Сосьва, ул. Дорожная, 10 б., площадь земельного участка: 27074 кв.м., кадастровый № 66:23:2001001:2177;

Лот № 2 — земельный участок, местоположение: Свердловская обл., Серовский район, п.г.т. Сосьва, ул. Ленина, д. 1, участок № 4, площадь земельного участка: 9357 кв.м., кадастровый № 66:23:2001004:2403.

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

Рассмотрение жалобы было назначено на 23.07.2024. О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ЕВ/12669/24 от 17.07.2024) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов, - <...>, заявитель – посредством электронной почты - <...>.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен до 31.07.2024, о чем организатор торгов и иные лица в соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомлены (исх. № ЕВ/13158/24 от 25.07.2024) посредством электронной почты, указанной в извещении о проведении торгов, - <...>, заявитель – посредством электронной почты - <...>.

При рассмотрении жалобы осуществлялось аудиопотоколирование на устройство Panasonic RR-US551.

На основании ст. 11 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) защита гражданских прав в административном порядке осуществляется в случаях, предусмотренных законом, а согласно п. 4.2 ч. 1 ст. 23 и п. 1 ч. 1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, антимонопольный орган уполномочен рассматривать жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством РФ торгов.

Случай, когда договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 ГК РФ устанавливаются законом.

Согласно ч. 1 ст. 39.13 ЗК РФ аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, проводятся 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.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно ст. 39.2 ЗК РФ осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган). Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), согласно п. 1 ст. 39.11 ЗК РФ принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Основанием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка явилось Постановление Администрации Сосьвинского ГО № 430 от 03.06.2024.

В качестве организатора торгов согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на

основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

Организатором аукциона согласно п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно п. 2 Извещения о проведении торгов организатором аукциона является отраслевой орган Администрации Сосьвинского ГО «Комитет по управлению муниципальным имуществом».

Для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности согласно пп. «а» п. 1 Постановления Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 определен официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона опубликованы 03.06.2024 на сайте - www.torgi.gov.ru (торги № 21000033290000000049), на сайте ЭТП <https://i.rts-tender.ru> (№ 21000033290000000049).

Заявки на участие в аукционе принимались с 04.06.2024 с 10:00 по 03.07.2024 в 17:00.

Дата и время рассмотрения заявок – 04.07.2024.

Дата и время проведения аукциона – 05.07.2024 в 13:00.

Условием защиты гражданских прав в административном порядке согласно ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции является заинтересованность заявителя в проведении торгов и (или) в участии в них. Так, лицом, подавшим заявку на участие в торгах, могут быть обжалованы любые совершенные организатором торгов (его комиссией) при организации и проведении торгов действия (бездействие), а иным лицом - в случае, если его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и в соблюдении организатором торгов (его комиссией) порядка их проведения, подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки на участие в торгах либо указанием на препятствия в подаче заявок, в том числе иными лицами ввиду пороков информационного обеспечения торгов или наличия иных препятствий в подаче заявок.

Согласно Протоколу № U21000033290000000049-1 от 04.07.2024 заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме (далее - Протокол № U21000033290000000049-1 от 04.07.2024) на участие в аукционе по Лоту № 1 поступило 12 заявок: <...>; по Лоту № 2 поступило 16 заявок: <...>.

Следовательно, <...> вправе обжаловать любые совершенные при организации и проведении торгов действия (бездействие) организатора торгов.

Согласно Протоколу № U21000033290000000049-3 от 05.07.2024 о результатах аукциона (далее – Протокол № U21000033290000000049-3 от 05.07.2024) победителем торгов по Лоту № 1 признано ООО «УРАЛОПТЛЕС»; по Лоту № 2 - <...>.

Обжалование совершенных при организации и проведении торгов действий (бездействия) согласно ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции допускается не позднее 10 дней со дня размещения результатов торгов на сайте www.torgi.gov.ru, за исключением

случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Протокол № U2100003329000000049-3 от 05.07.2024 размещен на сайте www.torgi.gov.ru 05.07.2024, в то время как жалоба <...> направлена 15.07.2024. т.е. в пределах установленного срока.

В соответствии с ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, указание на которые согласно п. 4 ч. 6 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции содержится в жалобе.

Доводы

<...> в жалобе ссылается на следующие нарушения при организации и проведении торгов.

1) На территории земельного участка лота № 1 находится здание капитального характера (согласно сведениям публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте egrp365.ru), информация о котором отсутствовала в аукционной документации. Таким образом, организатор торгов незаконно выставил на торги земельный участок, поскольку указанное здание не передается в аренду одновременно с земельным участком.

2) На территории земельных участков лотов №№ 1 и 2 находятся дороги и дорожные покрытия. В связи с данным фактом можно сделать прямой вывод о том, что указанными земельными участками пользуются третьи лица, поскольку дороги и покрытия занимают место на территории земельных участков лотов № 1 и № 2. Данный факт означает, по сути, наличие на территориях земельных участков сервитутов.

3) Организатор аукциона установил незаконные сроки для заключения договора аренды для земельного участка Лота № 2. В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.05.2020 № 264/ПР срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью от 5 000 м² до 10 000 м² составляет 33 месяца. В соответствии с аукционной документацией срок действия договора аренды указывается в размере 5 лет (60 месяцев). В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка на его территории предполагается строительство зданий и сооружений. В соответствии с п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ договор аренды на такой земельный участок должен заключаться 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.

4) В извещении о проведении торгов в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для Лота № 2. В соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, указанным в извещении о проведении аукциона (Строительная промышленность), на территории Лота № 2 предусматривается строительство зданий и сооружений (на основании Классификатора). В связи с данным фактом организатор торгов обязан предоставлять в извещении о проведении торгов полные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства).

5) Извещение о проведение торгов в нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не содержит все виды разрешенного использования земельных участков Лотов №№ 1 и 2, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

б) Извещение содержит противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка Лота № 1. По Лоту № 1 Информационная карта на Официальном сайте содержит следующую информацию:

Вид разрешенного использования земельного участка – производственная деятельность.

Однако извещение о проведении торгов, опубликованное организатором торгов, содержит следующую информацию об основном виде разрешенного использования:

Вид разрешенного использования – складские площадки.

Таким образом, Информационная карта с Официального сайта или извещение о проведении торгов содержит недостоверные сведения в части основного вида разрешенного использования.

7) Извещение содержит противоречивую информацию об основном виде разрешенного использования земельного участка Лота № 2. По Лоту № 2 Информационная карта на Официальном сайте содержит следующую информацию:

Вид разрешенного использования земельного участка – производственная деятельность.

Однако извещение о проведении торгов, опубликованное организатором торгов, содержит следующую информацию об основном виде разрешенного использования:

Вид разрешенного использования – строительная промышленность.

Таким образом, Информационная карта с Официального сайта или извещение о проведении торгов содержит недостоверные сведения в части основного вида разрешенного использования.

8) Организатор торгов в нарушение п.п. 1, 3 ст. 39.12 ЗК РФ установил чрезмерные требования к списку документов на участие в аукционе, а именно:

Для юридических лиц:

- документ, подтверждающий право лица действовать от имени заявителя;
- полученную не ранее чем за 6 месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона, выписку из ЕГРЮЛ;
- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя, об отсутствии решения Арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решений о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном КоАП РФ;

Для индивидуальных предпринимателей:

- документ, подтверждающий право лица действовать от имени заявителя (в случае, если заявку подает представитель заявителя);
- выписка из ЕГРИП, полученную не ранее чем за 6 месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;
- заявление об отсутствии решения Арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решений о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном КоАП РФ.

9) Организатор торгов в нарушение п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ предоставил незаконные права будущим арендаторам земельных участков Лотов №№ 1 и 2. В соответствии с п. 5.1.2 Проекта договора аренды, размещенным на официальном сайте torgi.gov.ru, по истечении срока действия Договора, за исключением случаев, определенных законодательством РФ и Свердловской области, в преимущественном порядке перед другими лицами заключать

договор аренды на новый срок по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора с заключением соглашения о пролонгации Договора, за исключением случаев, установленных законодательством.

10) Организатор торгов в нарушение п. 3.2. ст. 39.13 ЗК РФ в извещении о проведении торгов не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП:

Возражения

1) Согласно сведений ЕГРН на земельном участке с кадастровым № 66:23:2001001:2177 отсутствуют сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, поставленных на кадастровый учет и зарегистрированных правах на них, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 17.05.2024 № КУВИ-001/2024-134808029.

2) Согласно сведений ЕГРН на земельных участках с кадастровыми №№ 66:23:2001001:2177, 66:23:2001004:2403 отсутствуют сведения об иных сооружениях (дорогах), сведения о сервитутах и иных ограничений, что подтверждается выписками из ЕГРН от 02.05.2024 №№ КУВИ-001/2024-134808029, КУВИ-001/2024-119256400.

3) Срок аренды земельного участка был установлен в соответствии с пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ. Согласно стратегии развития Российской Федерации на территории Свердловской области и муниципального образования Сосьвинский городской округ преобладает деревоперерабатывающая промышленность. В соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 вид использования земельного участка - строительная промышленность: индекс 6.6 предусматривает размещение 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. При объявлении аукциона на земельный участок Лот № 2 организатором торгов предполагалось размещение объектов для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов).

4) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, по Лоту № 2 указаны в извещении о проведении торгов, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru. Согласно разделу 7 извещения о проведении торгов любое лицо независимо от регистрации на ЭП вправе направить на электронный адрес ЭП, указанный в извещении, запрос о разъяснении размещенной информации. <...> не направлялось запросов в адрес организатора торгов с просьбой предоставить информацию о предельных параметрах разрешенного строительства.

5) Согласно сведений ЕГРН земельный участок с кадастровым № 66:23:2001001:2177 имеет вид разрешенного использования: складские площадки.

Согласно сведений ЕГРН земельный участок с кадастровым № 66:23:2001004:2403 имеет вид разрешенного использования: строительная промышленность.

Нормы ЗК РФ не содержат императивных требований об указании организатором торгов в извещении о проведении торгов всех видов разрешенного использования земельных участков.

6) На официальном сайте Российской Федерации - www.torgi.gov.ru по Лоту № 1 указан основной вид: производственная деятельность, подвидом которого является вид разрешенного использования - складские площадки, который указан в извещении о проведении торгов, прикрепленном на официальном сайте, а также на сайте <https://i.rts->

tender.ru.

Согласно сведений ЕГРН земельный участок с кадастровым № 66:23:2001001:2177 имеет вид разрешенного использования: складские площадки.

Согласно разделу 7 извещения о проведении торгов любое лицо не зависимо от регистрации на ЭП вправе направить на электронный адрес ЭП, указанный в настоящем информационном сообщении запрос о разъяснении размещенной информации. <...> не направлялось запросов в адрес Организатора торгов с просьбой предоставить уточняющую информацию о виде разрешенного использования.

7) На официальном сайте Российской Федерации - www.torgi.gov.ru по Лоту № 2 указан основной вид: производственная деятельность, подвидом которого является вид разрешенного использования - строительная промышленность, который указан в извещении о проведении торгов, прикрепленном на официальном сайте, а также на сайте <https://i.rts-tender.ru>

Согласно сведений ЕГРН земельный участок с кадастровым № 66:23:2001004:2403 имеет вид разрешенного использования: строительная промышленность.

8) Предоставленные документы участниками для участия в аукционе никак не повлияли на результат участия в аукционе. Все участники были допущены, возражений со стороны других участников не поступало.

9) В п. 5.1.2 проекта договора оговорено «за исключением случаев, определенных законодательством РФ и Свердловской области». Согласно п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. Исходя из вышеизложенного преимущественных прав у Арендатора не имеется.

9) В разделе 6 извещения о проведении торгов указано, что размер платы Оператору электронной площадки за участие в аукционе, взимаемой с лица признанного победителем аукциона, а также иных лиц, с которым договор аренды Земельного участка заключается в соответствии с п.п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ, размер платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, установлен соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора, размещенными на электронной площадке и размещен по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://www.rts-tender.ru/tariffs/platform-property-sales-tariffs>.

Потенциальный претендент на участие в электронном аукционе, ознакомившись с данными лота, имеет возможность ознакомиться с информацией о стоимости услуг оператора. С данной информацией возможно ознакомится без регистрации на торговой площадке. После опубликования извещения о проведении торгов размер стоимости услуг оператора автоматически рассчитывается на ЭТП. Указанная сумма отражается в открытой части площадки и доступна для ознакомления.

10) Порядок подготовки и организации аукциона 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, а также порядок его проведения и проведения торгов определены в ст.ст.39.11, 39.12 и 39.13 ЗК РФ.

Указанные статьи не содержат требования о наличии в извещении о проведении соответствующего аукциона согласия на обработку персональных данных. В соответствии с Регламентом электронной площадки «РТС-тендер» Имущественные торги следует, что Клиент ЭП предпринял все необходимые меры для

обеспечения соблюдения прав лиц, чьи персональные данные содержатся в заявке на регистрацию, при внесении изменений в регистрационные сведения: уведомил указанных лиц об обработке их персональных данных, о целях и основаниях обработки данных, а также о предполагаемых пользователях данных и получил их согласие на такую обработку; предоставил указанным лицам информацию о Клиенте ЭП как об операторе, осуществляющем обработку их персональных данных.

Клиент ЭП обладает правом на передачу персональных данных Оператору в целях обработки таких данных Оператором. Клиент ЭП возместит Оператору убытки в форме реального ущерба, если будет доказано и установлено судом, что Клиент ЭП не обладал правом на передачу персональных данных.

Клиент ЭП самостоятельно публикует персональные данные третьих лиц в открытой части ЭП в процессе проведения Торговых процедур и определяет условия предоставления доступа к ним неограниченному кругу лиц, в том числе путем регистрации и использования стандартной функциональности ЭП, а также с помощью настроек приватности и видимости данных, указанных Клиентом ЭП в Личном кабинете в рамках предоставленной Клиенту ЭП функциональности ЭП. Клиент ЭП раскрывает такие данные самостоятельно без предоставления Оператору ЭП отдельного согласия. Данное раскрытие Клиентом ЭП персональных данных не может быть расценено как распространение таких данных Оператором ЭП, который не иницирует и не влияет на такой выбор Клиента ЭП, а также не имеет возможности получить разрешение на распространение персональных данных третьих лиц.

Выводы

Согласно Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее – Закон об информации) под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Статьей 3 Закона об информации установлено, что правовое регулирование отношений, возникающих в сфере информации, информационных технологий и защиты информации, основывается на следующих принципах: достоверность информации и своевременность ее предоставления (п. 6).

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11, п. 3.2 ст. 39.13 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); информацию о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с п.п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе.

Разделом 3 извещения о проведении торгов установлено следующее:

Лот № 1

Срок аренды земельного участка: 5 лет

Кадастровый номер земельного участка: 66:23:2001001:2177

Права на земельный участок (ограничения этих права): земельный участок образован из земель государственной собственности, право собственности на которые не разграничено.

Принадлежность земельного участка к определенной категории земель: земли населенных пунктов.

Обременения земельного участка: не установлены

Ограничения использования земельного участка: не установлены

Вид разрешенного использования: складские площадки

Кадастровая стоимость: 6 617 968,56 руб.

Размер задатка: 19 853 рублей 91 копеек, что составляет 20% от начальной цены предмета аукциона

Технические условия: п.п. 4, п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Лот № 2

Срок аренды земельного участка: 5 лет

Кадастровый номер земельного участка: 66:23:2001004:2403

Права на земельный участок (ограничения этих права): земельный участок образован из земель государственной собственности, право собственности на которые не разграничено.

Принадлежность земельного участка к определенной категории земель: земли населенных пунктов.

Обременения земельного участка: не установлены

Ограничения использования земельного участка: не установлены

Вид разрешенного использования: строительная промышленность

Размер задатка: 7057 рублей 33 копейки, что составляет 20% от начальной цены предмета аукциона

Технические условия: Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения:

Водоснабжение – возможность подключения имеется.

Водоотведение – нет технической возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объекта.

Теплоснабжение – возможность подключения имеется.

Газоснабжение - нет технической возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объекта.

Согласно Правил землепользования и застройки Сосьвинского городского округа земельный участок с кадастровым № 66:23:2001004:2403 расположен в территориальной зоне П-3 (Производственно-коммунальная зона объектов III –V класса санитарной

опасности). Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство – 3 метра. Предельное количество этажей– 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Согласно п. 10.2 извещения о проведении торгов в целях исполнения требований о внесении задатка для участия в аукционе Заявитель обеспечивает наличие денежных средств на счёте Оператора электронной площадки в размере, не менее суммы задатка, указанного в разделе 3 Извещения. Перечисление денежных средств на счёт Оператора электронной площадки производится в соответствии с Регламентом ЭП.

Более того, поскольку заявки на участие в аукционе принимались до 03.07.2024, право на подачу заявки могло быть нарушено положениями документации и восстановлено только до 03.07.2024, в то время как жалоба <...> направлена в адрес Свердловского УФАС России 15.07.2024. Жалоба на положения извещения об осуществлении закупки, документации о закупке согласно п. 1 ч. 2 ст. 105 Федеральный закон от 05.04.2013 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» может быть подана до окончания срока подачи заявок на участие в закупке.

В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также 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 Федеральному закону от 27.07.2006 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» под информацией понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п. 1 ст. 2); под документированной информацией - зафиксированная на материальном носителе путем документирования информация с реквизитами, позволяющими определить такую информацию или в установленных законодательством Российской Федерации случаях ее материальный носитель (п. 11 ст. 2). При этом требования к документированию информации могут быть установлены законодательством Российской Федерации или соглашением сторон (ч. 1 ст. 11).

Согласно Письму ФАС России от 25.09.2020 ИА/83159/20 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 РФ и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела А60-46186/2018, А60-30216/2018).

В Верховный Суд РФ подано административное исковое заявление о признании недействующим Письма ФАС России от 25.09.2020 ИА/83159/20. Решением Верховного Суда РФ от 21.03.2022 АКПИ22-56, оставленным без изменения Апелляционным определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 14.06.2022 АПЛ22-187, в удовлетворении административного искового заявления отказано.

Как указано в справках из ГИСОГД № 4 и № 5 от 25.07.2024 земельные участки с кадастровыми №№ 66:23:2001001:2177, 66:23:2001004:2403 расположены в территориальной зоне П-3. Производственно-коммунальная зона объектов III-V класса санитарной опасности.

Основные виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание, бытовое обслуживание, общественное управление, обеспечение научной деятельности, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, размещение гаражей для собственных нужд, хранение автотранспорта, служебные гаражи, стоянка транспортных средств, объекты дорожного сервиса, выставочно-ярмарочная деятельность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, фарфоро-фаянсовая промышленность, электронная промышленность, ювелирная промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, связь, склад, научно-производственная деятельность, сельскохозяйственное использование, транспорт, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правопорядка, охрана природных территорий, водные объекты, общее пользование водными объектами, гидротехнические сооружения, земельные участки (территории) общего пользования, складские площадки.

Условно разрешенные виды использования: религиозное использование, приюты для животных, развлекательные мероприятия, обеспечение занятий спортом в помещениях, тяжелая промышленность, энергетика, целлюлозно-бумажная промышленность, обеспечение деятельности по исполнению наказаний, ритуальная деятельность, специальная деятельность.

Вспомогательные виды использования: Градостроительным регламентом не установлены.

Вместе с тем, согласно извещению о проведении торгов указаны следующие виды разрешенного использования:

Лот № 1 - земельный участок с кадастровым № 66:23:2001001:2177 - складские площадки;

Лот № 2 - земельный участок с кадастровым № 66:23:2001004:2403 - строительная промышленность.

Таким образом, имеет место нарушение организатором торгов пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в неразмещении в извещении о проведении торгов сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков, установленных правилами землепользования и застройки.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 и пп. «а» п. 3.1 ч. 1 ст. 23 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 о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, 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.

Организатор торгов сообщил, что договоры аренды земельных участков не заключены.

Комиссия Свердловского УФАС России решила не выдать организатору торгов предписание, поскольку выявленное нарушение не повлияло на результаты аукциона.

Неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации информации о проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов образуют событие административного правонарушения, предусмотренного ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Учитывая установленные ч. 16 и ч. 23 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции особенности порядков принятия (только коллегиально) решения, являющегося результатом проведения в ходе осуществления государственного контроля (надзора) проверки (примечание к ст. 28.1 КоАП РФ), и его обжалования (только судебный), у должностных лиц того же самого органа, единолично осуществляющих производство по делу об административном правонарушении, заведомо отсутствуют законные основания как переоценивать изложенные в не оспоренном в установленном порядке решении достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения, так и отражать результаты такой переоценки как в протоколе об административном правонарушении, так и в соответствующем постановлении.

В соответствии с ч. 1 ст. 2.10 КоАП РФ юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями особенной части настоящего Кодекса, а ст. 7.32.4 КоАП РФ установлена административная ответственность юридических лиц, в том числе органов местного самоуправления (дело № А60-54372/2015).

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 25.4 КоАП РФ защиту прав и законных интересов юридического лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, или юридического лица, являющегося потерпевшим, осуществляют его законные представители, которыми могут являться его руководитель, а также иное лицо, признанное в соответствии с законом или учредительными документами

органом юридического лица. Полномочия законного представителя юридического лица подтверждаются документами, удостоверяющими его служебное положение.

В соответствии с ч. 3 ст. 2.1 КоАП РФ в случае совершения юридическим лицом административного правонарушения и выявления конкретных должностных лиц, по вине которых оно было совершено, допускается привлечение к административной ответственности по одной и той же норме как юридического лица, так и указанных должностных лиц (п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2005 № 5).

Лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, совершившие административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица, т.е. в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Согласно ч. ч. 1-3 ст. 25.15 КоАП РФ, лица, участвующие в производстве по делу об административном правонарушении, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд, орган или к должностному лицу, в производстве которых находится дело, заказным письмом с уведомлением о вручении, повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование извещения или вызова и его вручение адресату. Извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства. При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, а также место нахождения юридического лица.

Согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 25.1 КоАП РФ потерпевший, а также лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

Служебной командировкой в ст. 166 ТК РФ признаётся поездка работника по распоряжению работодателя на определенный срок для выполнения служебного поручения вне места постоянной работы.

Учитывая вышеизложенное и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Свердловского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать необоснованной как необоснованно поданной.
2. Организатора торгов в лице Администрации Сосьвинского городского округа в рамках деятельности Комитета по управлению муниципальным имуществом признать нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, что выразилось в размещении в извещении о проведении торгов сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков, установленных правилами землепользования и застройки.
3. Законному представителю Администрации Сосьвинского городского округа надлежит явиться **11.09.2024 в 14 час. 30 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) для составления в отношении юридического лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

4. Законному представителю Администрации Сосьвинского городского округа надлежит обеспечить ознакомление с данным решением должностное лицо, ответственное за выявленное нарушение, и его явку **11.09.2024 в 15 час. 00 мин.** в Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 2 этаж, каб. 215) для составления в отношении должностного лица протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.32.4 КоАП РФ.

5. Администрации Сосьвинского городского округа в срок до **06.09.2024** предоставить в адрес Управления, первоначально по электронной почте (tob6@fas.gov.ru) следующие документы (надлежаще заверенные их копии) и сведения в отношении Администрации и ответственного должностного лица:

- паспорт (первые две страницы и прописка), документ о назначении на должность, трудовой договор (контракт), должностную инструкцию (с отметкой об ознакомлении);

- письменное объяснение (ст. 26.3 КоАП РФ) и иные документы (сведения), которые сочтете необходимым приобщить к возбуждаемому делу об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в Арбитражный суд Свердловской области.