



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Томской области

Адрес места нахождения: г.Томск, пр-кт. Ленина, 111  
Почтовый адрес: 634069, г.Томск, пр-кт. Ленина, 111  
тел. (3822) 51-50-61, факс (3822) 51-29-80  
e-mail: to70@fas.gov.ru

23.01.2024 № АА/346/24

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Решение по делу №070/10/18.1-13/2024

Департамент управления  
муниципальной собственностью  
администрации города Томска  
634050, г. Томск, пер. Плеханова д. 4  
dn@admin.tomsk.ru

АО «Сбербанк-АСТ»  
Адрес:  
119435, город Москва,  
Большой Саввинский переулок,  
дом 12, строение 9  
info@sberbank-ast.ru

Федоров П.Н.

РЕШЕНИЕ  
по делу №070/10/18.1-13/2024

17.01.2024

г. Томск

Комиссия Управлению Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (Далее – Комиссия Томского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя:

Абдурахманова А.Ф., - заместителя руководителя управления;

членов комиссии:

Лукьяненко К.К. - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и торгов;

Крыловой К.С. - специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти и торгов,

рассмотрев жалобу Федорова П.Н. (вх.№2-ЭП/24 от 09.01.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов Департамент управления муниципальной собственностью администрации города Томска при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков «Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, город Томск, Причальная улица, 1в» (извещение №21000007060000000249, лот №2),

при участии представителя Организатора торгов – Кукушкиной Е.Н.



2024-463

(доверенность №62 от 25.07.2023), без участия Заявителя, уведомленного о времени и месте рассмотрения дела

#### УСТАНОВИЛА:

09.01.2024 в Томское УФАС России поступила жалоба Федорова П.Н. (вх. №2-ЭП/24 от 09.01.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов Департамент управления муниципальной собственностью администрации города Томска при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков «Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, город Томск, Причальная улица, 1в» (извещение №21000007060000000249, лот №2).

По мнению Заявителя его права и законные интересы нарушены действиями Организатора торгов, а именно:

1. Организатор торгов неправомерно допустил участника аукциона Оганесяна Д.Х.

2. Организатор торгов не верно определил срок аренда земельного участка.

3. Организатор торгов не указал информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

4. В заявке на участие в аукционе отсутствуют сведения о согласии на обработку персональных данных.

5. Организатор торгов не указаны виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Организатор торгов в пояснениях возражает относительно жалобы, указывает, что его действия соответствуют законодательству, также просит признать жалобу необоснованной.

Изучив представленные документы Организатором торгов Комиссия Томского УФАС России установила следующее:

Извещение о проведении торгов №21000007060000000249 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/new/public/notices/view/21000007060000000249> 23.11.2023.

Предмет торгов – Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, город Томск, Причальная улица, 1в.

На дату рассмотрения материалов дела договор не заключен.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (в редакции, действующей на дату размещения Положения о закупках) (далее - Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством

Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, закупочной 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.

Согласно статьям 39.3, 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Относительно первого довода о том, что Организатор торгов неправомерно допустил участника аукциона Оганесяна Д.Х., Комиссия Томского УФАС России признает данный довод не обоснованным в виду следующего:

Согласно пункту 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) для участия в аукционе заявители представляют в установленном 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.

На заседании Комиссией Томского УФАС России было установлено, что на участие в аукционе по лоту № 2 в установленный срок поданы 3 заявки. Согласно карточке заявки Оганесяна Д.Х., представлены следующие документы: заявление pdf; заявка на участие в аукционе Причальная 1в.doc; Заявление.pdf; Паспорт РФ Давид.pdf; Платежное поручение.pdf; СНИЛС Давид.pdf; Паспорт РФ Давид. pdf.

Таким образом, в заявке Оганесяна Д.Х. предоставлены все необходимые документы на участие в аукционе, установленные пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ, что свидетельствует о правомерном допуске Организатором торгов на участие в аукцион.

Относительно второго довода о том, что Организатором торгов не верно определен срок аренда земельного участка следует:

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ определено, что 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.

Приказом Минстроя РФ 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», устанавливается общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса 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 со ст. 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков, в том числе их площадь;

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

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

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

В извещении указаны характеристики земельного участка:

- кадастровый номер: 70:21:0100093:1048; площадь: 1 493 кв.м;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- форма собственности земельного участка: государственная собственность не разграничена;
- вид права – аренда;
- цель предоставления: строительство;
- вид разрешенного использования: деловое управление;

На заседании Комиссии Томского УФАС России представитель Организатора торгов пояснил, что на основании решения комиссии (протокол № 90 от 13.06.2023) и в соответствии с постановлением Мэра города Томска от 11.03.2008 № 149 «О регламенте работы администрации Города Томска по организации торгов по продаже земельных участков или права их аренды», департаментом недвижимости подготовлено и размещено извещение о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: г. Томск, ул. Причальная, 1в с кад. № 70:21:0100093:1048 площадью 1 493 кв.м. Срок действия Договора, согласно решению комиссии, составляет 4 года 10 месяцев с даты подписания договора аренды земельного участка.

В приложении № 1 к протоколу № 90 от 13.06.2023 содержится расчет срока договора аренды, в соответствии с которым срок договора зависит от категории объекта капитального строительства в зависимости от их площади. Площадь объекта капитального строительства определяется исходя из площади земельного участка и коэффициента плотности застройки.

Согласно п. 3.326 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» площадь объекта была рассчитана комиссией с применением коэффициента плотности застройки (применен коэффициент 2,4 для специализированной общественной застройки).

Так, площадь объекта составила  $1\,493 \text{ кв.м.} \cdot 2,4 = 3\,583 \text{ кв.м.}$

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ, Приказом Минстроя России 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» для объекта капитального строительства площадью от 1500 до 5000 кв.м составляет  $29*2 = 58$  месяцев, то есть 4 года и 10 месяцев.

При этом, в Извещении о проведении аукциона указано, что максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению, в связи с чем не представляется возможным сделать вывод о площади объекта капитального строительства.

Следовательно, срок аренды земельного участка, указанный Организатором торгов в Извещении о проведении аукциона, противоречит информации опубликованной в указанном извещении в части касающейся площади объекта, а следовательно требованиям земельного законодательства, иная информация в извещении отсутствует.

Таким образом, указанный довод заявителя, признается Комиссией обоснованным, в действиях Организатора торгов выявлено нарушение п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

Относительно того, что Организатор торгов не указал информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП следует:

В силу пункта 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ, наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, в извещении о проведении электронного аукциона должна содержаться информация о размере взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, если Правительством Российской Федерации установлено право операторов электронных площадок взимать данную плату.

В пункте 7 извещения «Порядок приема заявок» установлено, что плата оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе не взимается.

Таким образом, указанный довод заявителя, признается Комиссией необоснованным, поскольку данная информация в полном объеме присутствует в извещении о проведении аукциона.

Относительно четвертого довода о том, что в заявке на участие в аукционе отсутствуют сведения о согласии на обработку персональных данных следует:

Комиссией Томского УФФАС России установлено, что в приложение 1 к извещению заявка на участие в электронном аукционе содержит следующее информацию «Я ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Я согласен на обработку своих персональных данных и персональных данных доверителя (в случае передоверия)». Кроме того, Заявителя в поданной заявке на участие в аукционе содержит данное согласие.

Таким образом, данный довод не обоснован.

Согласно довода о том, что Организатором торгов не указаны виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки следует:

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона указан один вид разрешенного использования земельного участка: деловое управление.

Представитель Организатора торгов считает данный довод необоснованным, так как в пункте 15 Извещения указано, что земельный участок расположен в зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) (О-5), градостроительный регламент которой установлен Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 27.11.2007 № 687. Соответственно, департаментом сделана отсылка на градостроительный регламент, который находится в открытом доступе и с которым свободно может ознакомиться любой желающий. Кроме этого, закон не содержит обязанности организатора торгов переписывать все допустимые виды разрешенного использования земельного участка непосредственно в извещении, ввиду чего департамент в целях экономии (чтобы не допустить загромождения

извещения внушительным перечнем ВРИ) ограничивается указанием зоны, в которой расположены земельные участки, а также ссылкой на градостроительный регламент, в котором перечислены все виды их разрешенного использования.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что 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.

Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела №№А60-46186/2018, А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 «О направлении рекомендаций по вопросу указания в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки» (<https://fas.gov.ru/attachment/413539/download?1603894473>).

Следовательно, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов в Извещении о проведении аукциона не указаны все виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100093:1048, которые содержатся в Правилах землепользования и застройки.

Данный довод обоснован.

С учетом изложенного, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи, Комиссия Томского УФАС России приходит к выводу о нарушении Организатором торгов пункта 9 статьи 39.8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК и признает жалобу обоснованной в части: не верного определения срока аренды земельного участка; не указания видов разрешенного использования земельного участка.

При таких обстоятельствах, у Комиссии Томского УФАС России имеются правовые основания для выдачи предписания Организатору торгов с целью устранения допущенных нарушений.

Принимая во внимание вышеуказанное, руководствуясь статьей 18.1 Закона №135-ФЗ,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Федорова П.Н. (вх.№2-ЭП/24 от 09.01.2024) на действия (бездействие) Организатора торгов Департамент управления муниципальной собственностью администрации города Томска при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков «Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, город Томск, Причальная улица, 1в» (извещение №2100000706000000249, лот №2) обоснованной в части: не верного определения срока аренды земельного участка; не указания видов разрешенного использования земельного участка.



2. В действиях Организатором торгов выявлены нарушения пункта 9 статьи 39.8, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК.
3. Выдать предписание об устранении нарушений.

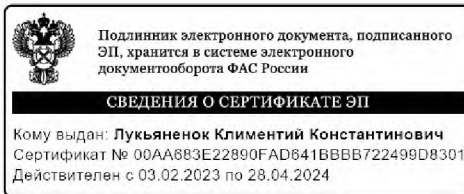
Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев в установленном законом порядке.

Председатель комиссии



А.Ф. Абдурахманов

Члены комиссии:



К.К. Лукьяненко



К.С. Крылова