Федоров Н.П.
ул. Чкалова, д. 32, кв. 139,

г. Оренбург, 460001

Комитет по управлению имуществом
Администрации ЗАТО г. Зеленогорск
ул. Мира, д. 1, г. Зеленогорск,

Красноярский край, 663690

РЕШЕНИЕ № 024/10/18.1-998/2024

16 апреля 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.Л., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Чайкун И.А., начальник отдела, Жукова Т.Э., заместитель начальника отдела (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 Федорова Н.П. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск, аукционной комиссии при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, имеющего кадастровый номер 24:59:0306001:3568, адрес: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ ЗАТО город Зеленогорск, город Зеленогорск, улица Майское шоссе, земельный участок № 1 (извещение № 21000013100000000082, лот № 1) (далее – торги),

в отсутствие представителя организатора торгов, заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя Комитета по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск (исх. № 6/01-32/769 от 12.04.2024), а также заявителя, уведомленного надлежащим образом о дате, времени и месте

рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 05.04.2024 поступила жалоба от участника торгов Федорова Н.П. на действия организатора торгов, аукционной комиссии, выразившиеся в проведении торгов с нарушением требований 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.

Жалоба рассмотрена 16.04.2024 в 12:00 (время местное), в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводу жалобы аукционной комиссией организатора торгов неправомерно признан победителем торгов участник, который не может быть стороной по договору аренды земельного участка.

Кроме того, по мнению заявителя, организатором торгов в аукционной документации неверно определен «шаг аукциона», срок аренды земельного участка, проект договора не содержит ограничения/обременения использования земельным участком.

Организатор торгов представил возражения, согласно которым торги проведены в строгом соответствии с нормами действующего законодательства.

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

По доводу о неправомерном признании победителем торгов Нестеренко И.А. Комиссия поясняет следующее.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно протоколу о результатах аукциона от 04.04.2024 победителем торгов признан Нестеренко И.А.

По мнению заявителя, победитель торгов не сможет заключить договор аренды земельным участком, поскольку не имеет допуск к совершению такой сделки, а также не проживает на территории ЗАТО, не имеет разрешение на постоянное проживание на территории ЗАТО, не работает по трудовому договору на данной территории.

Исходя из условий проведения торгов, аукцион проводился на право

заключения договора аренды земельного участка.

По правилам пункта 9 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ. Земельный участок, являющийся предметом аукциона, не подпадает под действие пункта 10 статьи 39.11 ЗК РФ, поскольку не предназначен для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд и не включен в перечень государственного или муниципального имущества, предназначенного для предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства.

В соответствии с частью 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях:

1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям не допускается.

Таким образом, отказ в допуске к участию в аукционе на право заключения договоров аренды земельным участком в связи с отсутствием у участников аукциона на стадии допуска к участию в аукционе решения о допуске к участию в сделке, предусмотренного локальными актами ЗАТО, требованиями ЗК РФ не предусмотрен.

Доказательств об отсутствии у победителя торгов оснований для получения такого допуска или невозможности его получения заявителем не представлено и Комиссией не установлено.

Особенности заключения договора аренды земельного участка определены разделом 4 извещения о проведении аукциона, согласно которому для заключения договора аренды земельного участка лицами, не указанными в пункте 1 статьи 8 Закона РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», необходимо получить допуск к совершению сделок с недвижимым имуществом, находящимся на территории ЗАТО Зеленогорск, утвержденным постановлением Администрации ЗАТО Зеленогорск от 05.02.2016 № 26-п.

Таким образом, при проведении аукциона на право заключить договор

аренды земельного участка оформление протокола о результатах проведения аукциона является основанием для дальнейшего заключения договора аренды с лицом, выигравшим торги, то есть процедура заключения договора следует за процедурой проведения торгов.

С учетом изложенного, решение о допуске к участию в сделке, предусмотренное локальными актами ЗАТО, может быть представлено участником аукциона после результатов аукциона, то есть на стадии заключения договора.

По доводу о неверном расчете шага аукциона Комиссией установлено следующее.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Также, согласно пункту 6 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о «шаге аукциона».

Согласно разделу 2 извещения о проведении аукциона «шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона и составляет 12 169 (двенадцать тысяч сто шестьдесят девять) рублей».

Поскольку начальная цена предмета аукциона составляет 405 656 рублей, «шаг аукциона» равный 12 169 рублей не превышает установленный предел в 3% от начальной цены предмета аукциона, что соответствует требованиям ЗК РФ.

При рассмотрении довода о неверном расчете срока аренды земельного участка Комиссией установлено следующее.

Согласно подпункту 9 пункта 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливаются с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В силу пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.8 ЗК РФ.), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор

аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями указанного пункта.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, для осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений установлен Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности» (далее – Приказ № 264/пр).

Из предмета аукциона следует, что целью использования земельным участком является строительство комплекса зданий с целью оказания услуг придорожного сервиса.

Согласно приложению к Приказу № 264/пр, общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, для комплекса зданий составляет 79 месяцев.

Учитывая разрешенное использование земельного участка – «объекты придорожного сервиса», а также параметры разрешенного строительства, указанные в извещении о проведении аукциона, срок аренды составляет 158 месяцев (79 месяцев*2).

Таким образом, срок аренды земельного участка, составляющий 13 лет и 2 месяца, установлен организатором торгов в соответствии пунктом 9 статьи 39.11 ЗК РФ и Приказом № 264/пр.

Также признается необоснованным довод об отсутствии в проекте договора ограничения/обременения в использовании земельного участка.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора аренды земельного участка.

Указание в проекте договора ограничений в использовании не предусмотрено действующим законодательством.

Проект договора аренды земельного участка в составе аукционной документации организатором торгов размещен.

Комиссией установлено, что раздел 2 извещения о проведении аукциона и пункт 6.8 проекта договора аренды земельным участком содержит ограничения (обременения).

При указанных обстоятельствах в рассматриваемых действиях организатора торгов Комиссией не установлено нарушений порядка организации

и проведении аукциона.

Принимая во внимание изложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ, Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Федорова Н.П. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Администрации ЗАТО г. Зеленогорск, аукционной комиссии при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, имеющего кадастровый номер 24:59:0306001:3568, адрес: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ ЗАТО город Зеленогорск, город Зеленогорск, улица Майское шоссе, земельный участок № 1 (извещение № 21000013100000000082, лот № 1) необоснованной.

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

Председатель Комиссии В.Л. Мерзляков

Члены Комиссии И.А. Чайкун

Т.Э. Жукова

2024-6334