

## РЕШЕНИЕ № 04/10/18.1-188/2023

### по результатам рассмотрения жалобы <...> на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

Дата принятия решения: 15.05.2023 г. Москва

Комиссия ФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...> (далее – Комиссия ФАС России),

при участии представителей:

– <...>: <...>;

– МКУ «Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан»: <...>;

– АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан»: <...>,

рассмотрев посредством системы видео-конференц-связи жалобу <...> от 28.04.2023 № б/н (вх. № 65933-ЭП/23 от 02.05.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – МКУ «Исполнительный Комитет Муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан»

и оператора электронной площадки – АО «Агентство по государственному заказу

Республики Татарстан» при организации и проведении аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу:

г. Набережные Челны, ул. Лермонтова, з/у 47, кадастровый № 16:52:030204:812

(извещение № 21000020280000000015) (далее – Жалоба), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

(далее – Закон о защите конкуренции),

**У С Т А Н О В И Л А:**

В Федеральную антимонопольную службу поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) от 28.04.2023 № б/н (вх. № 65933-ЭП/23 от 02.05.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – МКУ «Исполнительный Комитет Муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан» (далее – Организатор торгов) и оператора электронной площадки – АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» (далее – Оператор) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, ул. Лермонтова, з/у 47, кадастровый № 16:52:030204:812 (извещение № 21000020280000000015) (далее – Аукцион, Жалоба).

Из Жалобы следует, что Организатором торгов и Оператором при организации и проведении Аукциона были нарушены положения действующего законодательства Российской Федерации.

Рассмотрев все представленные документы, а также выслушав пояснения представителя Заявителя, Организатора торгов и Оператора, Комиссия ФАС России установила следующее.

02.09.2022 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт) Организатором торгов было опубликовано извещение о проведении Аукциона, согласно которому Аукцион проводится на электронной площадке Оператора, расположенной по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://etp.zakazrf.ru/> (далее – сайт Оператора), дата и время начала подачи заявок на участие в Аукционе – 03.09.2022 в 08:00 (МСК), дата и время окончания подачи заявок на участие в Аукционе – 17.04.2023 в 17:00 (МСК), дата и время подведения итогов Аукциона – 19.04.2023 в 10:00 (МСК) (далее – извещение о проведении Аукциона).

Аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Регламентом функционирования электронной площадки [sale.zakazrf.ru](http://sale.zakazrf.ru), утвержденным приказом Генерального директора АО «АГЗРТ» Я.В. Геллера от 20.03.2023 (далее – Регламент).

1. Согласно Жалобе земельный участок, расположенный по адресу: г. Набережные Челны, ул. Лермонтова, з/у 47, кадастровый № 16:52:030204:812 (далее – Земельный участок) ранее был предметом

аукциона с извещением

№ 21000020280000000015, лот № 5. Победителем указанных торгов являлся Заявитель. Кроме того, Заявителем для участия в аукционе с извещением

№ 21000020280000000015, лот № 5 был оплачен задаток в размере 212 800 руб.

По мнению Заявителя, внесение задатка для участия в Аукционе является повторной оплатой задатка.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной 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.

В соответствии с частью 5 статьи 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 указанной 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.

Согласно сведениям, размещенным на официальном сайте, дата проведения аукциона по извещению № 21000020280000000009, лот № 5 - 08.07.2022 10:00 (МСК).

Торги по извещению № 21000020280000000009, лот № 5 не могут быть предметом рассмотрения в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, так как Жалоба подана Заявителем 02.05.2023, то есть по истечении трехмесячного срока на обжалование действий (бездействия) организатора торгов.

Аукционы по аренде Земельного участка с извещениями № 21000020280000000009, лот № 5 и № 21000020280000000015 являются различными процедурами торгов.

Таким образом принимая во внимания, что Земельный участок реализуется

на новой процедуре торгов – Аукционе с извещением № 21000020280000000015, задаток, уплаченный Заявителем для участия в торгах с извещением № 21000020280000000009, лот № 5 не мог быть учтен Организатором торгов.

Согласно пункту 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»).

Аукционной документацией установлены размер (раздел 2 Аукционной документации), порядок внесения и возврата задатка (раздел 4 Аукционной документации).

Таким образом, требование о внесении задатка было правомерно установлено Организатором торгов.

На основании изложенного Комиссия ФАС России приходит к выводу о не обоснованности данного довода.

2. Согласно Жалобе Организатором торгов в Аукционную документацию незаконно включен комиссионный сбор Оператора в размере 15 000 руб. По мнению Заявителя, указанный сбор предусмотрен лишь для торгов, решение о проведении которых принято после 01.03.2023.

Пунктом 1 статьи 39.3 ЗК РФ установлено, что продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

В соответствии с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 № 262 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564»

(далее – Постановление № 262), пунктом 4(1) установлено, что при проведении

в соответствии с ЗК РФ 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, в электронной форме оператор электронной площадки вправе в соответствии с

Правилами, утвержденными Постановлением № 262, взимать с победителя аукциона или иного лица, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, плату за участие в аукционе в размере, не превышающем предельный размер, установленный пунктом 2 Постановления № 262. Вышеуказанные изменения вступили в силу с 01.03.2023.

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564 утвержден предельный размер платы в размере одного процента начальной (максимальной) цены контракта и не более чем 5 тыс. рублей без учета налога на добавленную стоимость.

Согласно пункту 2 статьи 4 Гражданского Кодекса Российской Федерации по отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Как отмечалось ранее, извещение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте 02.09.2022, то есть до момента вступления в силу изменений, внесенных Постановлением № 262.

Таким образом, по состоянию на 02.09.2022 вышеуказанными положениями законодательства не регламентировался порядок удержания (взимания) оператором электронной площадки с победителя торгов суммы гарантийного обеспечения, представляющего собой оплату услуг оператора, а также не устанавливается размер такой платы.

Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон о контрактной системе) предусматривается возможность взимания оператором электронной площадки с лица, с которым заключается контракт, платы за участие в закупке в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 № 564.

Согласно представленным письменным пояснения Оператора, по состоянию на 02.09.2022 при проведении электронных торгов по

реализации, аренде земельных участков действовал тариф, установленный Оператором в соответствии с приказом генерального директора АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» №18.

Комиссией ФАС России установлено, что в на момент публикации извещения о проведении Аукциона положениями законодательства, устанавливающего порядок проведения торгов по реализации земельных участков, не было урегулирован порядок взимания и размер вознаграждения (комиссионного сбора), операторы электронных площадок самостоятельно определяют размеры тарифов в регламентах (иных распорядительных документах) электронных площадок.

Таким образом, довод Жалобы не находит своего подтверждения.

3. Согласно Жалобе Аукционной документацией не установлена общая продолжительность приема ценовых предложений. При этом датой проведения Аукциона установлено 19.04.2023. По мнению Заявителя, Аукцион должен был завершиться до 20.04.2023.

В силу пункта 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом.

Согласно подпункту 18 пункта 4 статьи 41 Устава муниципального образования г. Набережные Челны Республики Татарстан, утвержденного решением Представительного органа муниципального образования город Набережные Челны от 08.12.2005 № 6/5, Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан уполномочен на организацию проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков.

Вместе с тем при проведении «земельных» аукционов, в отличие от аукционов в рамках госзакупок, цена предмета аукциона, за которую государственный

или муниципальный земельный участок будет предоставлен лицу, увеличивается и не имеет какого-либо верхнего предела. В случае ограничения общей продолжительности приема ценовых предложений возможна ситуация, при которой лица будут готовы продолжать участие в аукционе, но время его проведения истечет.

Таким образом проведения торгов направлено на извлечение максимальной прибыли от продаже реализуемого имущества, в то как процедуры проводимые в рамках гос закупок направлены на минимизацию издержек.

Комиссией ФАС России установлено, что в ЗК РФ отсутствуют нормы, определяющие временные сроки приема ценовых предложений от участников торгов, и, как следствие, предельного времени проведения торгов.

Согласно представленному Операторном Журнала подачи ценовых предложений: дата и время начала Аукциона - 19.04.2023 10:00:00 (+03:00), дата и время окончания Аукциона 20.04.2023 00:52:47 (+03:00). Начальная цена предмета Аукциона увеличилась с 266 100,00 руб. до 3 028 218,00 руб.

Таким образом, на основании изложенного Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод Жалобы не обоснован.

4. Согласно доводу Жалобы Аукционная документация, размещенная на сайте Оператора 09.03.2023, существенно отличается по содержанию извещения от документации размещенной на официальном сайте города Набережные челны в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://nabchelny.ru/>.

Статьей 39.12. ЗК РФ определен порядок проведение 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.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 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).

Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

В ходе рассмотрения Жалобы Комиссией ФАС России установлено, что на официальном сайте города Набережные Челны в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» <https://nabchelny.ru/> Аукционная документация размещена не в полном объеме, а именно отсутствуют главы с 4 по 9 (по сравнению с документацией на официальном сайте и сайте Оператора), а так же форма заявки (общая); проект договора аренды земельного участка.

Таким образом, Комиссия ФАС России пришла к выводу, что Организатором торгов в нарушение пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ на официальном сайте города Набережные Челны в информационно



телекоммуникационной сети «Интернет» <https://nabchelny.ru/> не размещена Аукционная документация, соответствующая требованиям пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также аналогичная Аукционной документации, размещенной на официальном сайте и сайте Оператора.

При этом, принимая во внимание, что Аукционная документация в полном объеме была размещена на официальном сайте, сайте Оператора, что Заявитель был осведомлен о проведении Аукциона, в том числе о его условиях, подал заявку на участие в Аукционе, был допущен и принял участие в Аукционе, Комиссия ФАС России считает нецелесообразным выдачу обязательного для исполнения предписания.

Таким образом Комиссия ФАС России приходит к выводу, что данный довод

Жалобы обоснован в части действий Организатора торгов.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия ФАС России

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...> от 28.04.2023 № б/н (вх. № 65933-ЭП/23 от 02.05.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – МКУ «Исполнительный Комитет Муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан» и оператора электронной площадки – АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, ул. Лермонтова, з/у 47, кадастровый № 16:52:030204:812 (извещение № 21000020280000000015) обоснованной в части действий организатора торгов – МКУ «Исполнительный Комитет Муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан» при публикации извещения о проведении Аукциона.

2. Обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может

быть  
обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня  
принятия решения  
или выдачи предписания.