

Решение № 008/10/18.1-228/2023

07 ноября 2023 г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 01.11.2023г.

Изготовлено в полном объеме 07.11.2023г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - руководитель Калмыцкого УФАС России;

член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

- член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

при участии представителей Организатора торгов ООО «Вектор Плюс» ген. директора ., представителя по доверенности

в отсутствие Заявителя ., представителя Администрации Угловского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым уведомленных о дате и времени рассмотрения жалобы

рассмотрев жалобу . (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Вектор-Плюс» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков извещение №23000013670000000143, лоты №№1,2.

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 24 октября 2023 года от Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и г. Севастополю по подведомственности поступила жалоба . (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Вектор-Плюс» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков извещение №23000013670000000143, лоты №№1,2.

Заявитель в жалобе указал, что Организатором торгов неправомерно установлено вознаграждение организатора торгов в размере 50000 руб., также установлено вознаграждение, которое взимает площадка, то есть вознаграждение с победителя собирается дважды, что нарушает п.22 ст.39.12 Земельного Кодекса.

Рассмотрение жалобы назначено в 10 час. 30 мин 30.10.2023г. посредством видеоконференции.

Для изучения возражений и документов представленных Организатором торгов 30.10.2023г. объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 14 час.00 мин. 01.11.2023г.

Организатор торгов ООО «Вектор-Плюс» указал что жалоба не подлежит рассмотрению, представил письменные возражения, устно также возражал.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

26.09.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение № 23000013670000000143 на право заключения договоров аренды земельных участков

Количество лотов – 2

№ 1 - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:01:180101:273, площадью 3000 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Угловое, ул. Набережная, 43; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: туристическое обслуживание (код вида 5.2.1), земельный участок расположен в водоохранной зоне Черного моря, вблизи земельного участка расположен водный объект федерального значения река Улу-Кол

№ 2 - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:01:180102:5349, площадью 2823 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Угловое, ул. Свидерского, 50б; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования

Дата и время начала приема заявок - 27.09.2023 10:00 (время московское)

Дата и время окончания приема заявок - 23.10.2023 09:10 (время московское).

Заявитель в жалобе указал, что хочет принять участие в торгах по двум лотам, но организатором торгов в извещении установлено вознаграждение организатору торгов в размере 500000 руб. и также вознаграждение взимает торговая площадка, то есть вознаграждение взимается дважды.

Организатор торгов ООО «Вектор Плюс» указал, что Заявитель Базанов А.Ю. заявку на участие в аукционе не подавал, соответственно не имеет право подавать жалобу, ходатайствовал о прекращении рассмотрении жалобы.

В соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольные органы рассматривают жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Согласно [части 2 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи

заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Из системного толкования указанной нормы следует, что до окончания срока подачи заявок на участие в торгах жалобу вправе подать любое лицо. При этом после окончания срока подачи заявок на участие в торгах жалоба может быть подана только на порядок размещения информации о проведении торгов, а также на порядок подачи заявок на участие в торгах.

Указанный вывод содержится в разъяснениях ФАС России от 01.03.2023г. №СП/14532/23, в письме ФАС России от 30.03.2023г. №СП/23524/23.

Таким образом, антимонопольный орган вправе рассматривать жалобу на положения документации о торгах, обязательность проведения которых предусмотрена отраслевым законодательством Российской Федерации, поданную в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае если такая жалоба подана до окончания срока подачи заявок.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в судебных актах по делам N А43-18168/2022, А40-45841/19.

Согласно письма Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и г. Севастополю от 24.10.2023г. №ВЕ/11095/23 жалоба Базанова А.Ю. подписана собственноручно, поступила в бумажном виде 20.10.2023г., то есть до срока окончания приема заявок, в жалобе Заявитель указывает на нарушение порядка размещения информации о взимании вознаграждения с победителя аукциона.

На основании вышеизложенного Комиссия Калмыцкого УФАС России считает ходатайство не подлежащим удовлетворению.

В соответствии с [ч. 3.2 ст. 39.13](#) ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в [пункте 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ, 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](#) ЗК РФ 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.

Постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 N 564 "О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров" утверждены с "Правила взимания операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы с лица, с которым заключается контракт по результатам проведения электронной процедуры, закрытой электронной процедуры".

В соответствии с [пунктом 22 статьи 39.12](#) ЗК РФ не допускается требовать от

победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с [пунктом 13, 14](#) или [20 настоящей статьи](#), возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

Согласно представленным документам 22.09.2023г. между Администрацией Угловского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым и ООО «Вектор Плюс» заключен договор на организацию и проведение торгов №158.

П.2.6 договора №158 от 22.09.2023г. установлено: «Организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения с победителя торгов».

П. 2.7 договора установлено, что размер вознаграждения составит 50000 руб.

Срок действия договора согласно п.6.1 с даты его подписания до 31.12.2023г. до полного исполнения сторонами своих обязательств.

Цена договора согласно п.2.4 составляет 1 (один) рубль.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 11](#) ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

Согласно [пункта 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Организация и проведение торгов по предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, является нуждой муниципалитета.

В соответствии с [п.3 ст.308](#) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Своими действиями, выразившимися в заключении договора №158 от 22.09.2023г. Администрация и ООО «Вектор плюс» возложили на победителей публичных торгов обязанности по оплате вознаграждения организатору торгов ООО «Вектор Плюс» который согласно договора от 22.09.2023г. осуществляет юридические и иные действия по организации и проведению торгов (конкурсов\аукционов) на право заключения договоров аренды земельных участков в целях сдачи в аренду принадлежащего Заказчику на праве собственности недвижимого имущества – земельных участков (п.1.1 договора).

Комиссия Калмыцкого УФАС России изучив материалы, представленные в антимонопольный орган, считает необходимым рассмотреть материалы жалобы в порядке ст.44 Закона о защите конкуренции на наличие признаков нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

В связи с тем, что собственником земельных участков является Администрация Угловского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым направить материала жалобы в Межрегиональное управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и г. Севастополю в порядке ст.44 Закона о защите конкуренции.

Согласно выписке из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:01:180102:5349 (лот №2) «Земельные участки (территории) общего пользования».

В силу [пп. 18 п. 8 ст. 39.11](#) Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Под земельными участками общего пользования понимаются не закрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка ([п. 1 ст. 262](#) ГК РФ).

Согласно [п. 12 ст. 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Исходя из [п. 12 ст. 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации и [ст. 262](#) Гражданского кодекса Российской Федерации названные выше объекты, перечень которых не является закрытым, представляют собой территории общего пользования; в их состав входят находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки либо земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, обладая правом свободного доступа на них и использования имеющихся на этих участках и землях объектов в пределах, допускаемых законом, иными правовыми актами и собственником соответствующего земельного участка.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в [ПОСТАНОВЛЕНИИ](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 N 15248/10, земельный участок, который относится к землям (территориям) общего пользования, не может быть выделен из земель общего пользования и предоставлен в пользование конкретному лицу.

Таким образом Администрация Угловского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым нарушила [пп. 18 п. 8 ст. 39.11](#) Земельного кодекса РФ, что содержит признаки административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

Согласно [части 17 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные

нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно [части 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции, в случае установления иных, не являющихся предметом обжалования нарушений, комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания об устранении выявленных нарушений.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу необоснованной.
2. Признать Администрацию Угловского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым нарушившей [пп. 18 п.8 ст. 39.11](#) Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Выдать обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона по лоту №2 извещение №23000013670000000143.
4. Передать материалы дела Межрегиональному управлению Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и г. Севастополю в порядке ст.44 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
5. Передать уполномоченному должностному лицу Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и г. Севастополю материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.