

Решение по жалобе № 034/10/18.1-380/2024

03 апреля 2024 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Т. С.А. - заместитель начальника отдела контроля органов власти;

М. О.Л. - старший государственный инспектор отдела

контроля органов власти;

рассмотрев жалобу Г. Д.И. по доверенности от Г. Л.И. от 29.03.2024 (вх. № № 3172-ЭП/24) на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок», уполномоченного органа — комитет по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 29.03.2024 (вх. № № 3172-ЭП/24) поступила жалоба Г. Д.И. по доверенности от Г. Л.И (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее — Организатор торгов, ГКУ ВО «ЦОЗ»), уполномоченного органа - комитет по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области (далее — Комитет) при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) уведомление о поступлении жалобы от 01.04.2024 исх. № ОЯ/2414/24 направлено Заявителю, Организатору торгов, в Комитет и ООО «РТС-тендер» по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 03.04.2024 в 11 час. 00 мин. Рассмотрение

жалобы по существу состоялось 03.04.2024 в 11 час. 00 мин. по адресу: Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, левое крыло, 5 этаж.

В рассмотрении жалобы участвовали: представитель ГКУ ВО «ЦОЗ» в Волгоградской области З. Е.В. по доверенности от 28.02.2024, представитель Комитета К. А.А. по доверенности от 29.02.2024 посредством видеоконференцсвязи.

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.forgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1, далее — Аукцион).

Предмет Аукциона: земельный участок, расположенный в Волгоградской области, г. Камышин, примерно в 69 м по направлению на северо-восток от ориентира: мкр. 5-й, дом 65, кадастровый номер 34:36:000018:420, площадь 5 080 м.

Извещение № 21000027630000000469 о проведении Аукциона (далее – Извещение) 17.01.2024 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.forgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Аукцион проводился на электронной площадке ООО «РТС-тендер» (далее - ЭТП) по электронному адресу: www.rts-tender.ru.

Аукцион проведен на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), распоряжения Комитета от 11.01.2024 № 2 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:36:000018:420» (далее — Распоряжение № 2), Соглашения об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков в электронной форме от 01.03.2023 (далее - Соглашение), Извещения.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов, Комитетом были допущены нарушения действующего законодательства, а именно: на земельном участке находится капитальное сооружение и дорога; в Извещении не указан размер платы, взимаемой оператором ЭТП; протокол о результатах аукциона не соответствует положениям ЗК РФ.

Организатором торгов представлены письменные пояснения исх. № 826-07 от 03.04.2024. Комитетом представлены письменные пояснения исх. № 02-01/917 от 01.04.2024 (вх. № 3269-ЭП/24 от 01.04.2024). Представители Организатора торгов и Комитета с жалобой не согласны, пояснили, что при проведении и организации Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было, просят признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы Организатора торгов, Комитета Комиссия пришла к следующим выводам.

1. По доводу заявителя, о том, что на земельном участке находится капитальное строение и дорога.

В пп. 8, 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что земельный участок, находящийся в

государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со ст. 39.36 ЗК РФ, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные ч. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со ст. 39.36 ЗК РФ.

В качестве доказательств наличия на земельном участке строения Заявителем предоставлено изображение, исходя из которого нельзя индивидуализировать земельный участок, также невозможно установить источник его получения и актуальность предоставленной информации, поскольку неизвестна дата осуществления съемки местности.

В Извещении указана информация о наличии ограничений и обременений:

согласно градостроительному плану земельного участка № РФ-34-2-36-0-00-2023-0280-0 от 22.12.2023 (прилагается отдельным файлом). В указанном документе среди установленных ограничений и обременений не указана информация о расположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на земельный участок информации о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства не содержится.

В письме Управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области от 29.12.2023 указано, что разрешение на строительство каких-либо объектов, а также разрешение на ввод в эксплуатацию объектов на указанном земельном участке не выдавалось.

Комитетом 10.01.2024 был составлен Акт осмотра земельного участка, согласно

которому объекты капитального строительства и объекты незавершенного строительства на земельном участке отсутствуют.

Таким образом, информация Заявителя о наличии на участке капитального строения и дороги не нашла подтверждения, довод Заявителя необоснован.

2. По доводу Заявителя, что Организатором торгов не указан размер платы, взимаемой оператором ЭТП.

В п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ указано, что наряду со сведениями, указанными в п. 21 ст. 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 п. 13, 14, 20 и 25 ст. 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.

В п. 5 ст. 39.13 предусмотрено, что допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, платы за участие в электронном аукционе в порядке, размере и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 № 564 «О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров» (далее — Постановление № 564) в п. 2 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.

В п. 4(1) Постановления № 564 предусмотрено, 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 № 564 плату за участие в аукционе в размере, не превышающем предельный размер, установленный пунктом 2 настоящего постановления. При этом размер платы исчисляется в процентах начальной цены предмета аукциона.

Таким образом, порядок исчисления платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе установлен в Постановлении № 564, в извещении должен быть указан размер платы, а не порядок его исчисления.

На официальном сайте ЭТП в разделе «Тарифы» (страница <https://www.rts->

tender.ru/tariffs/platform-property-sales-tariffs) также указано, что размер тарифа - 1% от НДС и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Вместе с тем, в п. 16 Извещения указано, что с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор аренды земельного участка, взимается плата оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе: 1% от начальной цены предмета аукциона, порядок и предельный размер определяются тарифами электронной площадки «РТС-тендер».

Таким образом, из буквального прочтения п. 16 Извещения невозможно узнать какой именно размер взимаемой с победителя электронного аукциона платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе установлен в данном конкретном Аукционе.

Отсутствие в Извещении о проведении Аукциона точной информации о размере взимаемой с победителя электронного аукциона платы оператору электронной площадки является безусловным нарушением порядка организации торгов и п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ. Довод заявителя обоснован.

3. По доводу заявителя, о том что протокол о результатах аукциона не соответствует положениям ЗК РФ.

В ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В п. 2 ст. 54 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования).

В протоколе о результатах Аукциона, размещенном на ЭТП, указано наименование победителя ООО «АВАНГАРД» место нахождения: Волгоградская область, г. Камышин.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц место нахождения ООО «АВАНГАРД»: Волгоградская область, г. Камышин. Таким образом, в протоколе о результатах Аукциона указано место нахождения ООО «АВАНГАРД».

Согласно протоколу проведения Аукциона было подано одно ценовое предложение, в связи с чем сведения о предпоследнем предложении и информация о лице, сделавшем предпоследнее предложение указана быть не могла.

Довод Заявителя необоснован.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Г. Д.И. по доверенности от Г. Л.И. на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок», уполномоченного органа — комитета по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1), обоснованной.

2. Признать в действиях уполномоченного органа — комитета по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области нарушение п. 3.2 ст. 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1).

3. Передать соответствующему должностному лицу Волгоградского УФАС России материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

О.И. Я.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

С.А. Т.

О.А. М.