

РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1005/2024

Резолютивная часть решения оглашена 05.07.2024г. г.Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 10.07.2024г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №65/24 от 07.05.2024 в составе:

Председатель комиссии:

– "___";

Члены комиссии:

– "___";

– "___";

в отсутствие на заседании комиссии представителя заявителя "___", надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании комиссии представителей Организатора торгов — **Администрации города Пять-Ях** "___", "___", "___",

рассмотрев жалобу "___"(вх.№6294-ЭП/24 от 26.06.2024),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее — Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба "___" (далее — Заявитель) вх.№ 6294-ЭП/24 от 26.06.2024 **на действия Администрации города Пыть-Яха (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 86:15:0101003:626, площадь 7224 кв.м., расположенного по адресу: мкр. №10 «Мамонтово», г.Пыть-Ях, ХМАО-Югра, извещение №21000017360000000128 (далее – аукцион).**

Как следует из содержания жалобы Заявителя, нарушения

Организатора торгов выразились в нижеследующем:

1 — Организатором торгов неверно определен срок аренды земельного участка;

2 — положения договора аренды противоречат действующему законодательству в части установления запрета на передачу земельного участка в субаренду;

3 — Организатор торгов нарушает требования земельного законодательства, а именно, в извещении и аукционной документации отсутствует информация о подписании акта приема-передачи в электронной форме;

4 — извещение содержит запрет на перечисление (оплату) задатка третьим лицом, что по мнению Заявителя противоречит действующему законодательству.

На основании вышеуказанного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 27.06.2024 №РВ/4355/24) рассмотрение жалобы назначено на 05.07.2024.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№6677-ЭП/24 от 05.07.2024) на жалобу Заявителя, согласно которым считает жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», 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, 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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что 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 настоящей 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 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.

Согласно распоряжению Администрации города Пыть-Яха от 24.05.2024 №913-ра «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме» принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101003:626, относящегося к категории земель «земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования «Склады (6.9)», площадью 7224 кв.м., местоположение земельного участка: мкр.№10 «Мамонтово», г.Пыть-Ях.

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт).

26.05.2024 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №21000017360000000128 о проведении аукциона.

Место приема заявок и проведения аукциона: электронная площадка – универсальная торговая платформа АО «Сбербанк – АСТ» <http://utp.sberbank-ast.ru> (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»), подача заявок осуществляется с 27.05.2024 09:00 (мск+2) по 26.06.2024 16:00 (мск+2).

Дата рассмотрения заявок 27.06.2024.

Дата и время начала проведение аукциона 01.07.2024 в 11:00 (мск+2).

На участие в аукционе поступили две заявки: ООО «Гамбит Транс Сервис Групп», "----".

1. Заявитель в своей жалобе указал на то, что Организатором торгов неверно определен срок аренды земельных участков.

В обоснование своих доводов Заявитель в жалобе указал на то, что на спорном земельной участке предусмотрено строительство двух зданий не более 1 этажа, что по мнению Заявителя подразумевает строительство комплекса сооружений (статья 133.1 Гражданского кодекса РФ).

Соответственно в данном случае, по мнению Заявителя, срок аренды с учетом положений пункта 7 приказа Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр и пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ должен составлять 158 месяцев.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 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 устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 Земельного кодекса.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 Земельного кодекса, 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 или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса), 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. При этом, если в соответствии с 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.

В случае, предусмотренном пунктом 7.1 указанной статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, и строительства зданий, сооружений, установлен 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»

(далее — Приказ Минстроя №264/пр).

Согласно статье 133.1 Гражданского кодекса РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Как следует из представленных Организатором торгов письменных пояснений в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденными постановлением администрации г.Пыть-Яха от 27.07.2022 №329-па, максимальный процент застройки для земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101003:626 с видом разрешенного использования «Склады 6.9» составляет – 60 %. Площадь вышеуказанного земельного участка - 7224 кв. м., то есть, для 60 % необходимо 4334,4 кв. м. застройки площади участка.

На основании Приложения к Приказу Минстроя №264/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, для объектов капитального строительства площадью от 1 500 кв.м. до 5 000 кв.м. указан 29 месяцев.

Также согласно Таблицы №2 проекта планировки и межевания части территории мкр. 10 «Мамонтово» для размещения объекта автотранспортного назначения по ул.Мамонтовская, г.Пыть-Ях, утвержденным постановлением администрации города Пыть-Ях от 18.09.2023 №265-па, проектируемая общая площадь объектов капитального строительства №№ 11-1; 11-2 «Склады» составляет 2170 кв.м., что также соответствует сроку необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, для объектов капитального строительства площадью от 1 500 кв.м. до 5 000 кв.м. - 29 месяцев.

С учетом положений пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, срок аренды земельного участка по извещению №21000017360000000128 составляет 58 месяцев (4 года 10 месяцев).

Кроме того, в своих пояснениях Организатор торгов указал на то, что в соответствии с приложением к распоряжению администрации города

Пыть-Яха от 24.05.2024 №913-ра «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в электронной форме» земельный участок с кадастровым номером 86:15:0101003:626 не обременен правами или обязательствами третьих лиц. То есть, дополнительный срок для договора аренды земельного участка для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки не требуется.

В ходе рассмотрения жалобы представители Организатора торгов также пояснили, что на основании выписки из единого государственного реестра недвижимости от 17.04.2024 №КУВИ-001/2024-109049090 информация о зарегистрированном праве собственности на совокупность единым объектом комплекса недвижимости отсутствует.

Кроме того, на указанном земельном участке не предусмотрено строительство комплекса сооружений.

Также из пояснений Организатора торгов и представителей следует, что Правилами землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденными постановлением администрации г.Пыть-Яха от 27.07.2022 №329-па предусмотрено исключительно строительство двух самостоятельных объектов, а не комплекса сооружений.

На основании изложенного Организатор торгов считает, что срок аренды земельного участка определен верно, не противоречит земельному законодательству, доводы заявителя необоснованны.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав доводы Заявителя, пояснения Организатора торгов, извещение и аукционную документацию установлено, что срок аренды установленный аукционной документацией рассчитан в соответствии с требованиями Приказа Минстроя №264/пр и пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, соответствует таким расчетам и составляет 58 месяцев или 4 года 10 месяцев.

Таким образом, довод Заявителя о том, что Организатор торгов неверно определил срок аренды земельного участка, является необоснованным.

2. Одним из доводов Заявителя является довод о том, что положения договора аренды противоречат действующему законодательству в части установления запрета на передачу земельного участка в субаренду без письменного согласия собственника.

В соответствии с пунктом 9 статьи 22 ЗК РФ при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными

законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

В соответствии с пунктом 5 статьи 22 ЗК РФ предусмотрено право арендатора земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы проектом договора аренды земельного участка, а именно, пунктом 4.3 договора аренды предусмотрено, что арендатор земельного участка не имеет право передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без письменного согласия собственника земельного участка.

Как следует из пояснений Организатора торгов и представителей проектом договора аренды земельного участка определен срок договора, который составляет 4 года и 10 месяцев, то есть, менее 5 лет, пунктом 4.3 договора аренды предусмотрено, что арендатор земельного участка не имеет право передавать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без письменного согласия собственника земельного участка.

Из положений пункта 5 статьи 22 ЗК РФ следует вывод о том, что порядок передачи прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка является уведомительным, если иное не установлено региональным законодательством или договором аренды.

На основании изложенного, Организатор торгов считает, что рассматриваемое положение проекта договора аренды земельного участка не противоречит требованиям ЗК РФ.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав информацию размещенную на официальном сайте, положения пункта 4.3 проекта договора аренды, положения пунктов 5, 9 ЗК РФ, а также пояснения Организатора торгов приходит к выводу о том, что положения проекта договора, с учетом срока на который заключается договор

аренды земельного участка по спорному аукциону не противоречат действующему законодательству.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части является необоснованными.

3. В своей жалобе Заявитель также указал на то, что Организатор торгов нарушает требования земельного законодательства, а именно, в извещении и аукционной документации отсутствует информация о подписании акта приема-передачи в электронной форме.

Согласно пункту 13 статьи 39.13 ЗК РФ по результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав информацию размещенную на официальном сайте установлено, что извещением о проведении аукциона, а именно абзацем 3 раздела «Условия и срок заключения договора аренды земельного участка» определено: «По результатам проведения аукциона договор аренды земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора».

При этом, как следует из аукционной документации акт приема-передачи земельного участка является Приложением №1 к договору аренды земельного участка, а следовательно и его неотъемлемой частью.

На основании изложенного, указание в извещении и аукционной документации информации о том, что подписание акта приема-передачи земельного участка (являющегося неотъемлемой частью договора аренды земельного участка) осуществляется в электронном виде усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора не требуется.

Таким образом, довод Заявителя в указанной части, является необоснованным.

4. Как следует из доводов Заявителя, извещение содержит запрет на перечисление (оплату) задатка третьим лицом, что по мнению Заявителя противоречит действующему законодательству.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России из анализа извещения аукциона установлено, что извещение включает в себя раздел «Порядок внесения и возврата задатка для участия в аукционе» согласно которому:

- Претендент осуществляет перечисление денежных средств в сумме задатка на реквизиты счета Оператора электронной площадки (абзац 3);
- В случае если от имени заявителя действует уполномоченное лицо, задаток подлежит перечислению от лица, подающего заявку (абзац 4);
- Денежные средства, перечисленные за участника третьим лицом, не зачисляются на счет такого участника (абзац 5).

Как следует из пояснений Организатора торгов электронной торговой площадкой АО «Сбербанк-АСТ» не предусмотрено перечисление задатка за претендента (участника) торгов третьим лицом, в подтверждение указанных доводов Организатором торгов представлен скриншот с сайта электронной торговой площадки.

При подготовке к проведению аукциона Организатор торгов определяет размер задатка, порядок его внесения участниками торгов и возврата (пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Также Организатор торгов указал, что задаток в размере 90% от начальной цены установлен с целью создать экономически невыгодные условия для участия в торгах недобросовестных участников, изначально не имеющих намерения заключить соответствующий договор. Данные рекомендации были направлены Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13.02.2024 №13-Исх-1536 для рассмотрения органами местного самоуправления механизмом нивелирования рисков спекуляции при предоставлении земельных участков на торгах.

Таким образом, внесение задатка для участия в аукционе третьим лицом, не являющимся участником и (или) уполномоченным лицом (от имени заявителя, претендента, участника) как аукционной документацией о проведении аукциона, так и положениями электронной торговой площадки АО «Сбербанк-АСТ» не предусмотрено.

При этом, следует отметить, что Заявителем в своей жалобе не представлено доводов и доказательств, свидетельствующих о том, что установление Организатором торгов в извещении о проведении аукциона запрета на внесение задатка третьими лицами является нарушением порядка проведения аукциона приводит или может привести к ограничению конкуренции.

Заявителем не указано на невозможность внесения такого задатка самостоятельно и причинах отсутствия такой возможности, а также не представлены документы подтверждающие невозможность внесения задатка самостоятельно.

Таким образом, указанный довод жалобы является необоснованным.

Кроме того, как установлено Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы, Заявителем заявка на участие в торгах не подавалась.

Более того, Заявитель был вправе обратиться к Организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу "—" вх.№ 6294-ЭП/24 от 26.06.2024 на действия Администрации города Пыть-Яха при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 86:15:0101003:626, площадь 7224 кв.м., расположенного по адресу: мкр.№10 «Мамонтово», г.Пыть-Ях, ХМАО-Югра, извещение №21000017360000000128, необоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что Организатором торгов неверно определен срок аренды земельного участка, является необоснованным.

1.2. Довод Заявителя о том, что положения договора аренды противоречат действующему законодательству в части установления запрета на передачу земельного участка в субаренду, является необоснованным.

1.3. Довод Заявителя о том, что Организатор торгов нарушает требования земельного законодательства, а именно, в извещении и аукционной документации отсутствует информация о подписании акта приема-передачи в электронной форме, является необоснованным.

1.4. Довод Заявителя о том, что извещение содержит запрет на перечисление (оплату) задатка третьим лицом, что по мнению Заявителя противоречит действующему законодательству, является необоснованным.

Председатель Комиссии "___"

Члены Комиссии: "___"

"___"

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.