

ООО «ВСК-Сибирь»

ул. Магистральная, д. 23А, стр. 2,

г. Лесосибирск, 662541

Комитет по управлению муниципальной
собственностью

г. Лесосибирска

ул. Мира, 2,

г. Лесосибирск, 662547,

kumsles@yandex.ru

РЕШЕНИЕ №024/10/18.1-3451/2023

19 декабря 2023 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.А., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии: Жукова Т.Э., заместитель начальника отдела, Горбачева П.И., главный государственный инспектор (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 ООО «ВСК-Сибирь» на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью г. Лесосибирска при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель «Земли населенных пунктов», площадью 540 кв.м, с кадастровым номером 24:52:0011025:458, местоположение: установлено относительно ориентира нежилого строения, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Российская Федерация, Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Горького, 110 «А», в 85 метрах по направлению на северо-восток, разрешенное использование – предпринимательство (код 4.0) (извещение № 21000013110000000056) (далее –

торги),

в отсутствие представителей заявителя и организатора торгов, должным образом уведомленных о дате, месте и времени рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России 29.11.2023 поступила жалоба ООО «ВСК-Сибирь» на действия организатора торгов, 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 и о приостановлении процедуры заключения договора до рассмотрения жалобы по существу.

Рассмотрение жалобы переносилось с 10:30 07.12.2023 до 14:30 19.12.2023 в связи с отсутствием информации о надлежащем уведомлении заявителя о дате, времени и месте рассмотрения жалобы. Жалоба рассмотрена в сроки, установленные частью 14 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ.

Согласно доводам жалобы организатором торгов неверно определена начальная цена предмета аукциона (цена предмета аукциона должна составлять 5% от кадастровой стоимости), и, как следствие, шаг аукциона, что привело к увеличению продолжительности проведения аукциона. В частности, аукцион длился без перерыва 43 часа и 8 минут.

Отсутствие технических перерывов, при такой продолжительности аукциона, по мнению заявителя, нарушает требования пункта 5 части 3 статьи 49 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ), части 5 статьи 37 Конституции Российской Федерации (далее – Конституция РФ), статьи 108 Трудового кодекса Российской Федерации (далее – ТК РФ).

Организатор торгов представил возражения на доводы жалобы, согласно которым начальная цена предмета аукциона определена организатором торгов в соответствии требованиями ЗК РФ, с Порядком определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, утвержденным Постановлением администрации г. Лесосибирска от 20.07.2018 № 908. Действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрены технические перерывы и ограничения по времени проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

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

Обжалуемые торги проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- о начальной цене предмета аукциона (пп. 5);
- о «шаге аукциона» (пп. 6).

Согласно пункту 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на

право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее 1,5% кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗКРФ «шаг аукциона» устанавливается в пределах 3% начальной цены предмета аукциона.

Из материалов, представленных организатором торгов следует, что кадастровая стоимость земельного участка 24:52:0011025:458 определена в соответствии с Приказом министерства экономики и регионального развития Красноярского края от 11.11.2022 № 5н «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Красноярского края», в 2022 году.

Таким образом, организатор торгов вправе установить начальную цену земельного участка, являющегося предметом торгов, в размере не менее 1,5% кадастровой стоимости такого земельного участка.

Также порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка утвержден Постановлением администрации г. Лесосибирска от 20.07.2018 № 908 «Об утверждении порядка определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Порядок определения начальной цены).

В соответствии с пунктом 1 Порядка определения начальной цены начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, устанавливается в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, в следующем размере:

- 10 % кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков площадью до 400 кв. м. с видами разрешенного использования: «Деловое управление» (код 4.1), «Магазины» (код 4.4);

- 5 % кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков площадью от 401 до 1000 кв. м. с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4); в отношении земельных участков площадью до 500 кв. м. с видом разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса» (код 4.9.1);

- 2 % кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков с видами разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), «Для ведения личного подсобного хозяйства» (код 2.2), «Блокированная жилая застройка» (код 2.3), «Объекты гаражного назначения» (код 2.7.1);

- 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков площадью от 1001 и более кв. м. с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4); в отношении земельных участков площадью от 501 кв. м. и выше с видом разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса» (код 4.9.1); в отношении земельных участков площадью от 401 и более кв. м. с видом разрешенного использования «Деловое управление» (код 4.1), а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом.

Согласно аукционной документации видом разрешенного использования земельного участка является «предпринимательство» (код 4.0).

В и д разрешенного использования «предпринимательство» (код 4.0)

действительно, как указывает заявитель, включает вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4). Вместе с тем, вид разрешенного использования «предпринимательство» (код 4.0) также включает другие виды, не поименованные в абзаце 2 пункта 1 Порядка определения начальной цены, в соответствии с которым предусмотрено установление начальной цены предмета аукциона в размере 5%.

На основании вышеизложенного довод заявителя о необходимости определения начальной цены предмета аукциона в размере 5% от кадастровой стоимости земельного участка, и, как следствие, довод о неверном определении «шага аукциона» являются несостоятельными. При определении начальной цены предмета аукциона применению подлежит абзац 5 пункта 1 Порядка определения начальной цены, которым согласно письменным возражениям руководствовался организатор торгов при составлении документации о проведении аукциона.

Согласно пункту 4 статьи 39.13 ЗК РФ электронный аукцион проводится на электронной площадке ее оператором из числа операторов электронных площадок, функционирующих в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.13 ЗК РФ время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается.

Иные требования к порядку проведения аукциона (непосредственного торга), в частности, требования к продолжительности проведения аукциона, к необходимости установления технических перерывов, в ЗК РФ отсутствуют.

При этом, требования пункта 5 части 3 статьи 49 Закона № 44-ФЗ, на которые ссылается заявитель, на торги, проводимые в соответствии с ЗК РФ, не распространяются и аналогия в настоящем случае не применима.

Требования части 5 статьи 37 Конституция РФ, статьи 108 ТК РФ регламентируют правоотношения работодателя с работником, каковым организатор торгов, в данном случае, не является. Иными словами, именно ООО «ВСК-Сибирь», являющееся участником торгов, должно было обеспечить своим ответственным сотрудникам необходимый перерыв в процессе проведения аукциона (торга), который длился 43 часа и 8 минут.

На основании вышеизложенного, в виду отсутствия нормы, регламентирующей продолжительность проведения аукциона (непосредственного торга), Комиссия пришла к выводу об отсутствии нарушений в действиях организатора торгов по проведению аукциона, продолжительность которого составила 43 часа 8 минут.

На основании изложенного выше, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «ВСК-Сибирь» на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью г. Лесосибирска при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель «Земли населенных пунктов», площадью 540 кв.м, с кадастровым номером 24:52:0011025:458, местоположение: установлено

относительно ориентира-нежилого строения, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Российская Федерация, Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. Горького, 110 «А», в 85 метрах по направлению на северо-восток, разрешенное использование – предпринимательство (код 4.0) (извещение № 21000013110000000056) необоснованной.

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

Председатель Комиссии

В.Л. Мерзляков

Члены Комиссии

Т.Э. Жукова

П.И. Горбачева

Исп.Горбачева П.И.

төл.8(391) 211-26-00

2023-22723