

## РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-1088/2024

Резолютивная часть объявлена 06.06.2024

Решение изготовлено в полном объеме 11.06.2024

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Комиссия, Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель начальника отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

Члены Комиссии:

<...>– специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления,

<...>— специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления,

в ходе рассмотрения жалобы <...>(вх.8646-ЭП/24 от 17.05.2024) на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект» (далее – Организатор торгов), организатора аукциона - администрации Вишенского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (далее – Уполномоченный орган) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Вишенского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000004, лот №1) (далее- Аукцион),

в присутствии: представителя ООО «Перспективный проект» -<...>.,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 3 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее-Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА

В Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Уполномоченного органа при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:02:060401:608, площадью 21454 кв. м., расположенного по адресу: Республика Крым, Белогорский р-н, с. Вишенное, с видом разрешенного использования: производственная деятельность.

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. В извещении не указаны реквизиты решения о проведении торгов, что свидетельствует об отсутствии самого решения о проведении аукциона.
2. В извещении не указаны реквизиты договора поручения на организацию и проведение торгов, что указывает на отсутствие оснований для проведения электронного аукциона специализированной организацией.
3. В извещении установлено незаконное требование о предоставлении копий всех страниц паспорт в составе заяви.
4. Организатором торгов указана неполная информация о размере вознаграждения организатору торгов.
5. Уполномоченным органом и Организатором торгов неверно установлен срок аренды

земельного участка, превышающий срок, установленный Земельным кодексом Российской Федерации.

Организатором торгов, Уполномоченным органом представлены письменные возражения по доводам, указанным в рассматриваемой жалобе.

1-2. В соответствии с подпунктом 2 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

Извещение о проведении Аукциона опубликовано на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> (далее — официальный сайт) 03.05.2024.

В извещении указано следующее: «Реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление № \_\_ от 03 мая 2024 г. «О проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Вишенского сельского поселения Белогорского района Республики Крым».

ООО «Перспективный Проект», действующее на основании договора поручения на организацию и проведение торгов № \_\_ от 03.05.2024 года, приглашает юридических лиц независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, а также физических лиц, в том числе без образования юридического лица (индивидуальных предпринимателей) принять участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка».

При этом, в документах, размещенных в карточке Извещения опубликовано постановление №413 03.05.2024 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального земельного участка с кадастровым номером 90:02:060401:608 и о наделении полномочиями по осуществлению функции Организатора аукциона специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Перспективный проект».

Организатором аукциона согласно пункту 11 статьи 39.11 ЗК РФ вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом на организацию и проведение торгов.

Согласно представленным документам 03.05.2024г. между Администрацией и ООО «Перспективный проект» заключен договор поручения на организацию и проведение торгов №3.

Таким образом, довод Заявителя не нашел своего подтверждения, неуказание в извещении номера постановления о проведении Аукциона и номера договора поручения на организацию и проведение торгов не свидетельствует об отсутствии оснований для проведения торгов и полномочий специализированной организации.

3. Согласно Извещению к заявке на участие в аукционе прилагаются:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей) (в случае представления копии паспорта гражданина Российской Федерации необходимо представить копии 20 (двадцати) страниц паспорта: от 1-ой страницы с изображением Государственного герба Российской Федерации по 20-ую страницу с «Извлечением из Положения о паспорте гражданина Российской Федерации» включительно);

- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Однако, Комиссия отмечает, что указанные положения ЗК РФ не содержат требования о предоставлении претендентами копий всех страниц паспорта.

Кроме того, Верховный суд Российской Федерации в определении от 04.04.2022 №310-ЭС22-2544 по делу №А83-17293/2020, согласился с позицией нижестоящих судов и указал следующее: «непредставление предпринимателем всех листов паспорта не является существенным нарушением, повлекшим невозможность идентифицировать личность участника аукциона, и не могло являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах, отметив, что действия общества по отказу в допуске к участию в торгах ведут к созданию дополнительных препятствий для участников торгов (новых оснований для формального отклонения поданных претендентами заявок на участие в аукционах), что не соответствует законодательству о защите конкуренции.

Таким образом, Организатором торгов установлено избыточное (формальное) требование о представлении копии 20 (двадцати) страниц паспорта в Извещении.

На основании вышеизложенного, довод Заявителя признан обоснованным.

4. В соответствии с Извещением «вознаграждение организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме и составляет 100 000 (сто) тысяч рублей за каждый лот. Вознаграждение не входит в цену аренды и не подлежит возмещению за счет средств заказчика, а взимается Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица, в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора аренды. Срок для возмещения вознаграждения не может превышать 5 дней со дня подведения итогов аукциона».

В форме заявки указано следующее: «Заявитель уведомлен о том, что в соответствии с условиями договора поручения от 09.01.2023 года № 1 на организацию и проведение торгов, лицо, признанное победителем в аукционе (или единственный участник), единоразово выплачивает вознаграждение Организатору торгов в размере 35000 (тридцать пять тысяч) рублей в течение 5 дней со дня подведения итогов аукциона по реквизитам, указанным в Извещении о проведении аукциона в разделе «Вознаграждение организатора торгов».

Согласно пункту 2.6 Договора №3 от 03.05.2024 организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов.

При этом согласно пункту 2.4 Договора цена Договора составляет 1 (один) рубль.

Под «вознаграждением» в гражданском законодательстве понимается выплата управомоченному лицу обусловленных соглашением сторон либо законодательством денежных сумм за совершение им определенных действий (выполнение работы, оказание

услуги и т.п.).

Согласно пункту 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательно не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем качестве сторон (третьих лиц).

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ не допускается требовать от победителя аукциона возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 5 статьи 39.13 ЗК РФ допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 настоящего Кодекса 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.

Таким образом, требование об оплате Организатору торгов вознаграждения, установленное в извещении, противоречит вышеуказанным положениям и нарушает пункт 22 статьи 39.12 ЗК РФ.

5. Комиссией установлено, что земельный участок объекта торгов имеет площадь 21454 кв.м.

Согласно пункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию 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 пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ 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 ст. 39.18 настоящего 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.

Согласно пункту 4 приложения № 1 к Приказу 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 № 264/пр) общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства заданий, сооружений составляет 44 месяца для объектов площадью от 10 000 кв. м. до 20 000 кв. м.

Согласно выписке из ЕГРН от 09.06.2024 земельный участок с кадастровым номером 90:02:060401:608 имеет вид разрешенного использования: производственная деятельность.

Указанный вид разрешенного использования согласно Приказу Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Максимальный коэффициент застройки для земельных участков с видом разрешенного пользования - «производственная деятельность» установлен пунктом 9 статьи 45 Правил землепользования и застройки Вишенского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым от 18.07.2019 утвержденный решением Белогорского районного совета № 939 и составляет 60%.

Максимальная площадь застройки для земельного участка с кадастровым номером 90:02:060401:608 не может превышать 12 872,4 кв.м.

Таким образом, с учетом положений, предусмотренных пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ срок договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:02:060401:608 должен составлять не более 88 месяцев.

В Извещении указан «срок действия договора 20 (двадцать) лет», что составляет 240 месяцев.

Таким образом, довод жалобы нашел свое подтверждение, Организатор торгов нарушил требования пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, что привело к необоснованному увеличению срока аренды земельного участка.

27.05.2024г. на официальном сайте опубликовано постановление № 431 от 27.05.2024 г. об отмене постановления Вишенского сельского поселения Белогорского района Республики Крым от 03.05.2024 №413 «О проведении аукциона и передаче в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Вишенского сельского поселения Белогорского района Республики Крым», в связи с чем принято решение предписание не выдавать.

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект», организатора аукциона - администрации Вишенского сельского поселения Белогорского района Республики Крым при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Вишенского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000004, лот №1) обоснованной.

2. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

