

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-2401/2023

24 ноября 2023 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством ВКС жалобу <...> (вх. № 21514-ЭП/23 от 16.11.2023 г.) на действия организатора торгов администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 1530 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Каинская, 168, с кадастровым номером: <...>, из земель населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд; целевое назначение земельного участка: строительство для собственных нужд отдельно стоящих гаражей или гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Категория объекта - Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования ЗУ- размещение гаражей для собственных нужд) (извещение № 21000021540000000048, лот № 1, на сайте <...>),

в отсутствие <...> (его представителя), надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

в присутствии представителей администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области – <...> (представитель по доверенности № 03 от 09.01.2023 г.), <...> (представитель по доверенности № 05 от 09.01.2023 г.), <...> (представитель по доверенности № 31 от 22.11.2023 г.),

в присутствии представителя <...> (представитель по доверенности от 24.11.2023 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 21514-ЭП/23 от 16.11.2023 г.) на действия организатора торгов администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 1530 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Каинская, 168, с кадастровым номером: <...>, из земель населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд; целевое назначение земельного участка: строительство для собственных нужд отдельно стоящих гаражей или гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Категория объекта - Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования ЗУ - размещение гаражей для собственных

нужд) (извещение № 21000021540000000048, лот № 1, на сайте <...>).

Заявитель сообщает следующее.

Податель жалобы сообщает, что для формирования ценового предложения, ему как участнику Аукциона нужна гарантия проведения торгов в соответствии положениями законодательства, чтобы исключить оспаривание договора, заключенного с ним как победителем через суд. Данные нарушения создают для него, как для участника аукциона чрезмерные риски и возможность возникновения убытков из-за фактической утраты приобретенного посредством аукциона имущества, возникновения обязательств по возвращению земельного участка в первоначальное положение, а также из-за возможных судебных и административных издержек на представителя и оказание юридической помощи. В настоящее время участились случаи расторжения договоров аренды заключенных по итогам аукционов прокуратурами областей в судебном порядке. Жалоба не подавалась ранее в связи с большим количеством проводимых торговых процедур в которых он лично приманю участие и из-за большого объёма информации, он подробно знакомится с извещением только перед процедурой торгов и кроме того, резюмирую, что органы местного самоуправления при осуществлении своей деятельности в первую очередь должны основываться на соблюдении закона. Соответственно, подавая заявку на участие в Аукционе податель жалобы проявляет доверие к органам местного самоуправления, как того требует действующая Конституция РФ и досконально не изучает положения документации из-за необходимости серьезного количества времени.

1. Извещение о проведение Аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка. Кроме того, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование. В соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков. В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков. Правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков. Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных

видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков. Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки. Данная позиция подтверждена решениями Верховного суда Российской Федерации и 17-ого Арбитражного апелляционного суда (дела № А60-46186/2018, № А60-30216/2018), а также письмом ФАС России от 25 сентября 2020 года № ИА/83159/20. В соответствии с письмом ФАС России необходимы указывать виды разрешенного использования, которые определены для территориальной зоны.

Согласно ПЗЗ земельный участок относится к зоне нП.

Согласно Правилам землепользования и застройки для данной зоны, определены вспомогательные и условно-разрешенные виды разрешенного использования согласно территориальным зонам. Данный подход отражен в письме ФАС России применяется на территории всех субъектов и подтверждается сложившийся судебной практикой (Постановление

Арбитражного суда Поволжского округа от 26.09.2022 по делу № А57-600/2022, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23.09.2021 по делу № А60-63304/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.09.2021 по делу № А60-63300/2020, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.09.2021 по делу № А60-63305/2020, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.01.2022 по делу № А60-63314/2020) и практикой антимонопольных органов (Решение Свердловского УФАС России от 23.01.2023 по жалобам № 066/10/18.1-4/2023, 066/10/18.1-7/2023, Решение Якутского УФАС России от 01.08.2022 по жалобе № 014/10/18.1-1068/2022, Решение Курского УФАС России от 05.02.2021 по делу № 046/10/18.1-21/2021 и т.д.).

2. Извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

Согласно пункту 3.2. ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 39.11 настоящего Кодекса, 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 настоящего Кодекса 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.

Извещение содержит следующую информацию «Размер платы Оператору электронной площадки за участие в аукционе, взимаемой с лица признанного победителем аукциона (далее – Победитель), а также иных лиц, с которым договор аренды Земельного участка заключается в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации установлен в

соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки и Инструкциями Претендента/Арендатора, размещенными на электронной площадке (далее - Регламент и Инструкции) и размещен по адресу в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <...> (далее - Гарантийное обеспечение оплаты оказания услуг)».

Однако положения пункта 3.2. ЗК РФ обязывают указывать размер платы в извещении, а не обременять участника поиском такой информации на сторонних ресурсах.

Таким образом, Организатор торгов не исполнил возложенные на него обязательства и не указал размер платы взимаемой оператором ЭТП.

3. Извещение не содержит полной информации о возврате задатков участникам торгов.

В силу положений подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка. Пунктом 7 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона. Согласно пункту 11 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе. Согласно пункту 18 статьи 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Однако извещение не содержит информацию о порядке возврата задатка, установленную пунктом 21 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с изложенным, податель жалобы просит:

1. Признать жалобу обоснованной и выдать обязательное для исполнения предписание.
2. Обязать Организатора торгов внести изменение в извещение о проведении Аукциона.

Администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области представила следующие возражения на жалобу.

В соответствии ст. 39.11, ст. 39.12, ст. 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании постановления администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области от 05.10.2023 № 1126 «О проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка» был организован открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1530 кв.м.,

расположенного по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Каинская, 168, с кадастровым номером: <...>, из земель населенных пунктов, разрешенное использование - размещение гаражей для собственных нужд. Начальный размер годовой арендной платы за вышеуказанный земельный участок составлял 158 800 (сто пятьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек, в соответствии с отчетом независимого оценщика «Об оценке рыночной стоимости годового права аренды земельного участка площадью 1530 кв.м., с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Каинская, 168» от 26.09.2023 №-2023/09/061.

Приложением к вышеуказанному постановлению было утверждено информационное сообщение о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, включающее в себя форму заявки и проект договора аренды.

Постановление и информационное сообщение администрации города Куйбышева о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка было размещено на официальном сайте www.torgi.gov.ru и электронной торговой площадке РТС-тендер (№ процедуры 21000021540000000048).

За период, установленный для приема заявок и документов для участия в аукционе (с 09.10.2023 года по 07.11.2023 года), поступило 3 заявки.

Заявка № 1 (№ 268734) подана 26.10.2023 в 10 часов 53 минуты (время московское). <...>.

Сведения о наличии документов (электронные образцы), представленных претендентом:

- 1) заявка на участие в аукционе - на 2 стр. в 1 экз.;
- 2) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (паспорта) на 11 стр. в 1 экз.
- 3) Платежное поручение о внесении гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения - на 1 стр.

Выписка по счету: Денежные средства в размере задатка 31 760,00 руб. заблокированы на счету участника 26.10.2023 10:53 на время проведения процедуры.

Заявка № 2 (№ 273278) подана 07.11.2023 в 08 часов 54 минуты (время московское). <...>

Сведения о наличии документов (электронные образцы), представленных претендентом:

- 1) заявка на участие в аукционе - на 2 стр. в 1 экз.;
- 2) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (паспорта) на 5 стр. в 1 экз.

3) Платежное поручение № 64150 о внесении гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения - на 1 стр.

Выписка по счету: Денежные средства в размере задатка 31 760,00 руб. заблокированы на счету участника 07.11.2023 08:54 на время проведения процедуры.

Заявка № 3 (№ 273279) подана 07.11.2023 в 08 часов 56 минут (время московское). <...>

Сведения о наличии документов (электронные образцы), представленных претендентом:

- 1) заявка на участие в аукционе - на 2 стр. в 1 экз.;
- 2) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (паспорта) на 4 стр. в 1 экз.
- 3) Платежное поручение № 81017 о внесении гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения - на 1 стр.

Выписка по счету: Денежные средства в размере задатка 31 760,00 руб. заблокированы на счету участника 07.11.2023 08:56 на время проведения процедуры.

Протоколом № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка от 08.11.2023, конкурсной комиссией, созданной распоряжением администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области от 14.10.2021 № 372-р было принято единогласное решение о признании претендентов на участие в аукционе - <...>, <...>, <...> - участниками аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Так согласно п.4 ст. 39.13 Земельного Кодекса РФ, процедура аукциона в электронной форме проводится Оператором ЭТП. Если в течение 10 (десяти) минут со времени начала проведения процедуры аукциона не поступило ни одного предложения о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену Предмета аукциона, аукцион завершается с помощью программных и технических средств электронной площадки. В случае поступления предложения о более высокой цене Предмета аукциона, время представления следующих предложений о цене Предмета аукциона продлевается на 10 (десять) минут.

Аукцион завершается с помощью программных и технических средств электронной площадки, если в течение 10 (десяти) минут после поступления последнего предложения о цене Предмета аукциона ни один Участник не сделал предложение о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену Предмета аукциона.

Процедура аукциона в отношении указанного лота началась на ЭТП РТС-тендер согласно установленным в информационном сообщении дате и времени начала аукциона - 10.11.2023 в 10 час. 00 минут местного времени (06:00 МСК).

В соответствии с информационным сообщением, а также Регламентом оператора

ЭТП аукцион проводился путем повышения начальной цены Предмета аукциона на «шаг аукциона», установленный информационным сообщением.

В 10 час. 00 мин. 48 сек. от участника аукциона № 1 (№ 268734) <...> поступило предложение о цене предмета аукциона в размере 163 564 руб. 00 коп. В последующие 10 минут от подачи ценового предложения участником №1 иных ценовых предложений от участников не поступило. Процедура аукциона была завершена с помощью программных и технических средств электронной площадки.

Протоколом от 10.11.2023 № 2 об итогах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем аукциона был признан участник аукциона № 1 (№ 268734) <...>.

Руководствуясь п. 13 ст. 18 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", администрация города Куйбышева возражает относительно доводов, изложенных в поданной гр. <...> жалобы, по следующим основаниям:

1. В силу положений пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. При этом, требование об обязательном указании в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в пределах территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, отсутствует.

Следует отметить, что вопросы выработки градостроительных решений, определяющих стратегию развития города, относятся к компетенции органа местного самоуправления, который вправе установить для будущего правообладателя земельного участка объем правомочий в части вида разрешенного использования и целевого назначения земельного участка.

Указанный земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью государственной регистрации права от 08.06.2023 №54:34:010835:507-54/170/2023-2. Согласно данным выписки из ЕГРН в отношении земельного участка установлены категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - размещение гаражей для собственных нужд.

Так, организатором торгов - Администрацией города Куйбышева в разделе 2 Информационного сообщения «Сведения о земельном участке» были указаны сведения о категории земельного участка, а также о виде его разрешенного использования. Организатором торгов также установлено целевое назначение земельного участка, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» - размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации (2.7.2.). Те же сведения указаны и в проекте договора аренды, являющимся неотъемлемой частью информационного сообщения.

Таким образом, организатором торгов, в соответствии с требованиями пп. 4 п. 21 Земельного Кодекса Российской Федерации, была указана исчерпывающая информация в отношении вида разрешенного использования и категории земельного участка.

Следует также отметить, что в согласно п. 17 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ, внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается. Использование земельного участка арендатором возможно исключительно в соответствии с видом разрешенного использования, установленным договором аренды земельного участка, который является предметом аукциона.

Следовательно, арендатор не имеет прав как на одностороннее изменение вида разрешенного использования земельного участка, так и на изменение условий договора аренды в части своих правомочий и цели использования арендованного по итогам аукциона земельного участка.

Кроме того, при определении рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, оценщиком учитывается, в том числе, и установленный в отношении земельного участка вид разрешенного использования. Следовательно, установление для земельного участка одновременно нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка сделает невозможным корректное определение размера арендной платы для такого участка.

2. Размер платы Оператору электронной площадки за участие в аукционе, взимаемой с лица, признанного победителем аукциона (далее - Победитель), а также иных лиц, с которым договор аренды Земельного участка заключается в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливается Оператором ЭТП, в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки.

В информационном сообщении содержатся сведения о необходимости внесения платы Оператору ЭТП, указана ссылка на сайт Оператора ЭТП в раздел Тарифы, где содержится актуальная и исчерпывающая информация, относительно платы, взимаемой с победителя Аукциона.

Кроме того, после опубликования извещения об организации аукциона размер стоимости услуг оператора автоматически рассчитывается на ЭТП. Указанная сумма отражается в открытой части площадки и доступна для ознакомления всеми заинтересованными лицами.

Следовательно, Участник не был обременен поиском информации о размере взимаемой платы, ввиду указания точной суммы на ЭТП в рамках рассматриваемой процедуры.

3. В соответствии с пп.8 п. 21 ст.39.11. Земельного Кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских

реквизитах счета для перечисления задатка.

Учитывая электронную форму проведения аукциона, следует руководствоваться ст. 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации. При этом необходимо учесть, что при проведении аукциона в электронной форме фактически возврат денежных средств, внесенных в качестве задатка, осуществляется не Организатором торгов, а Оператором ЭТП, путем разблокирования денежных средств на аналитическом счете участника.

Соответственно, требования пп. 7, 11, 18 ст. 39.12 Земельного Кодекса, в части определения порядка возврата денежных средств (задатка), без учета специфики электронной формы аукциона, не подлежат применению в целях отражения в информационном сообщении.

Организатором торгов в разделе 2 Информационного сообщения «Сведения о земельном участке» были указаны сведения о размере задатка, определенным как 20% от начальной цены годовой арендной платы и составляющим 31 760 руб. 00 коп.

В разделе 5 Информационного сообщения описан порядок внесения, блокирования и прекращения блокирования денежных средств. Согласно п.5.2. информационного сообщения перечисление денежных средств (задатка) осуществляется на реквизиты Оператора ЭТП. В свою очередь, Организатором торгов указаны полные реквизиты оператора ЭТП. Реквизиты актуальны. Операции по перечислению денежных средств в качестве задатка учитываются на аналитическом счете претендента, открытым Оператором электронной площадки. Денежные средства в размере, равном задатку, указанному в отношении лота, блокируются Оператором электронной площадки на аналитическом счете Претендента.

Таким образом, денежные средства задатка непосредственно организатору торгов при подаче Претендентом заявки не поступают. Следовательно, ответственность за операции по перечислению, блокированию и прекращению блокирования (возврату) денежных средств в качестве задатка является ответственностью Оператора ЭТП.

Кроме того, следует отметить, что гр. <...>, непосредственно являющимся претендентом и участником аукциона в отношении данного лота, в составе заявки было приложено платежное поручение №81017 о внесении гарантийного обеспечения по Соглашению о внесении гарантийного обеспечения с указанием номера аналитического счета, что свидетельствует о наличии подписанного соглашения между <...> и Оператором ЭТП о гарантийном обеспечении на ЭТП РТСтендер Имущественные торги, на котором учитываются такие операции, как зачисление денежных средств, их блокирование/прекращение блокирования, а также различного рода списания.

В свою очередь, организатором торгов в п.5.4. раздела 5 Информационного сообщения описан порядок прекращения блокирования денежных средств Оператором на счете Претендента, в соответствии с регламентом оператора электронной площадки. Дополнительно была указана ссылка на Инструкции претендентам/арендаторам по работе с денежными средствами, размещенной на официальном сайте электронной площадки.

Также заявителем указано, что извещение о проведении аукциона не содержит информацию о порядке возврата, предусмотренную п.21 ст. 39.12. Земельного Кодекса, что не соответствует действительности.

Пункт 21. Ст. 39.12 Земельного Кодекса гласит, что, задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Данная информация указана Организатором торгов в п.5.6. раздела 5, а также в п.9.6. раздела 9 информационного сообщения. Дополнительно, в п. 2.5. проекта договора аренды, являющимся неотъемлемой частью информационного сообщения, прописано, что сумма задатка засчитывается в счет годовой арендной платы по Договору.

У любого заинтересованного лица есть возможность в период подачи заявок направить запрос на разъяснения в отношении аукционной документации. Однако, каких-либо запросов в адрес организатора торгов не поступало.

На основании вышеизложенного, администрация город Куйбышева считает, что основания для удовлетворения жалобы <...> отсутствуют.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

06.10.2023 организатор торгов администрация города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области разместила извещение № 21000021540000000048 в ГИС Торги о проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 1530 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Каинская, 168, с кадастровым номером: <...>, из земель населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд; целевое назначение земельного участка: строительство для собственных нужд отдельно стоящих гаражей или гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Категория объекта - Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования ЗУ - размещение гаражей для собственных нужд) (извещение № 21000021540000000048, лот № 1, на сайте <...>).

Дата и время начала подачи заявок – 09.10.2023 08:00 (МСК+4).

Дата и время окончания подачи заявок - 07.11.2023 17:00 (МСК+4).

Дата проведения торгов - 10.11.2023 10:00 (МСК+4).

Согласно протоколу № 2 об итогах аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка (процедура № 21000021540000000048 от 10.11.2023, к участию в аукционе было допущено 3 участника, признанные таковыми протоколом № 1 (№ U21000021540000000048-1) от 08.11.2023 года:

- <...>, входящий номер заявки на лот 268734/360864, дата и время поступления заявки 26.10.2023;

- <...>, входящий номер заявки на лот 273278/367516, дата и время поступления заявки 07.11.2023;

- <...>, входящий номер заявки на лот 273279/367517, дата и время поступления заявки 07.11.2023.

Согласно указанному протоколу, победителем аукциона признан <...>, предложивший окончательную цену головой арендной платы земельного участка в размере 163564 руб. 00 коп.

Относительно довода подателя жалобы о том, что извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки установлено следующее.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельного участка и принадлежности земельного участка к определенной категории земель. При этом, требование об обязательном указании в извещении о проведении аукциона всех видов разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки в пределах территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, отсутствует.

Организатором торгов - Администрацией города Куйбышева в разделе 2 Информационного сообщения «Сведения о земельном участке» были указаны сведения о категории земельного участка, а также о виде его разрешенного использования. Организатором торгов также установлено целевое назначение земельного участка, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» - размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации (2.7.2.). Те же сведения указаны и в проекте договора аренды.

Таким образом, организатором торгов, в соответствии с требованиями пп. 4 п. 21 Земельного Кодекса Российской Федерации, была указана исчерпывающая информация в отношении вида разрешенного использования и категории земельного участка.

Относительно довода о том, что извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП установлено следующее.

Размер платы Оператору электронной площадки за участие в аукционе, взимаемой с лица, признанного победителем аукциона (далее - Победитель), а также иных лиц, с которыми договор аренды Земельного участка заключается в

соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливается Оператором ЭТП, в соответствии с Регламентом Оператора электронной площадки.

В информационном сообщении содержатся сведения о необходимости внесения платы Оператору ЭТП, указана ссылка на сайт Оператора ЭТП в раздел Тарифы, где содержится информация, относительно платы, взимаемой с победителя Аукциона.

Кроме того, после опубликования извещения об организации аукциона размер стоимости услуг оператора автоматически рассчитывается на ЭТП. Указанная сумма отражается в открытой части площадки и доступна для ознакомления.

Таким образом, сумма о размере взимаемой платы в рамках рассматриваемой процедуры была указана на ЭТП.

Относительно довода подателя жалобы о том, что Извещение не содержит полной информации о возврате задатков участникам торгов установлено следующее.

В соответствии с пп.8 п. 21 ст.39.11. Земельного Кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Учитывая электронную форму проведения аукциона, следует руководствоваться ст. 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации. При этом необходимо учесть, что при проведении аукциона в электронной форме фактически возврат денежных средств, внесенных в качестве задатка, осуществляется не Организатором торгов, а Оператором ЭТП, путем разблокирования денежных средств на аналитическом счете участника.

Соответственно, требования пп. 7, 11, 18 ст. 39.12 Земельного Кодекса, в части определения порядка возврата денежных средств (задатка), без учета специфики электронной формы аукциона, не подлежат применению в целях отражения в информационном сообщении.

Организатором торгов в разделе 2 Информационного сообщения «Сведения о земельном участке» были указаны сведения о размере задатка, определенным как 20% от начальной цены годовой арендной платы и составляющим 31 760 руб. 00 коп.

В разделе 5 Информационного сообщения описан порядок внесения, блокирования и прекращения блокирования денежных средств. Согласно п.5.2. информационного сообщения перечисление денежных средств (задатка) осуществляется на реквизиты Оператора ЭТП. В Информационном сообщении указаны реквизиты оператора ЭТП. Операции по перечислению денежных средств в качестве задатка учитываются на аналитическом счете претендента, открытым Оператором электронной площадки. Денежные средства в размере, равном задатку, указанному в отношении лота, блокируются Оператором электронной площадки на аналитическом счете Претендента.

Таким образом, денежные средства задатка непосредственно организатору торгов при подаче Претендентом заявки не поступают. Следовательно, ответственность за операции по перечислению, блокированию и прекращению

блокирования (возврату) денежных средств в качестве задатка является ответственностью Оператора ЭТП.

Федоровым Павлом Николаевичем, являющимся участником аукциона в отношении данного лота, в составе заявки было приложено платежное поручение №81017 о внесении гарантийного обеспечения по соглашению о внесении гарантийного обеспечения с указанием номера аналитического счета, что свидетельствует о наличии подписанного соглашения между Федоровым П.Н. и Оператором ЭТП о гарантийном обеспечении на ЭТП РТС-тендер Имущественные торги, на котором учитываются такие операции, как зачисление де-нежных средств, их блокирование/прекращение блокирования, а также различного рода списания.

Организатором торгов в п.5.4. раздела 5 Информационного сообщения описан порядок прекращения блокирования денежных средств Оператором на счете Претендента, в соответствии с регламентом оператора электронной площадки. Дополнительно была указана ссылка на Инструкции претендентам/арендаторам по работе с денежными средствами, размещенной на официальном сайте электронной площадки.

Пункт 21. ст. 39.12 Земельного Кодекса гласит, что, задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, засчитываются в оплату приобретаемого земельного участка или в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договора купли-продажи или договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Данная информация указана Организатором торгов в п.5.6. раздела 5, а также в п.9.6. раздела 9 информационного сообщения. Дополнительно, в п. 2.5. проекта договора аренды, являющимся неотъемлемой частью информационного сообщения, прописано, что сумма задатка засчитывается в счет годовой арендной платы по Договору.

Кроме того, на стадии подачи заявки <...> данные положения документации не обжаловал, при этом подал заявку на участие, согласно тексту которой, сообщил, что согласен и принимает все условия, требования, положения Информационного сообщения о проведении аукциона в электронной форме, проекта договора и Регламента Оператора электронной площадки, и они ему понятны; ознакомлен с порядком проведения аукциона в электронной форме, порядком внесения, блокирования и прекращения блокирования денежных средств в качестве задатка и они ему понятны; ознакомлен с Регламентом Оператора электронной площадки при регистрации (аккредитации) на электронной площадке.

При этом указанные обстоятельства не являлись скрытыми, проявляющимися только при злоупотреблении организатором торгов своими правами при совершении тех или иных действий в рамках их проведения и не выявляемый при общей проверке документации о торгах на предмет её соответствия требованиям законодательства Российской Федерации о закупках, а являлись явными и не могли не быть обнаружены подателем жалобы при изучении им документации.

Указанные выводы подтверждаются, в том числе, правоприменительной практикой

(например, Решение АС г. Москвы от 27.05.2019 по делу № А40-45841/2019, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.10.2019 № Ф05-17130/2019 по делу № А40-26097/2019, Определение Верховного Суда РФ от 12.11.2021 № 305-ЭС21-20460 по делу № А40-158687/2020).

Таким образом, в действиях организатора торгов администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 21000021540000000048, лот № 1, на сайте <...>) не усматривается нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 21514-ЭП/23 от 16.11.2023 г.) на действия организатора торгов администрации города Куйбышева Куйбышевского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1 - Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, площадью 1530 кв.м, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Куйбышев, ул. Каинская, 168, с кадастровым номером: <...>, из земель населенных пунктов, разрешенное использование – размещение гаражей для собственных нужд; целевое назначение земельного участка: строительство для собственных нужд отдельно стоящих гаражей или гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Категория объекта - Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования ЗУ - размещение гаражей для собственных нужд) (извещение № 21000021540000000048, лот № 1, на сайте <...>) необоснованной.

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