

## РЕШЕНИЕ №086/10/18.1-1815/2023

Резолютивная часть решения оглашена 28.11.2023г.  
Мансийск

г. Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 01.12.2023г.

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 №75/23 от 24.04.2023 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 посредством видеоконференцсвязи представителя Организатора торгов - Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска <<--->>, действующей на основании доверенности от 21.04.2023 №<<--->>.

рассмотрев жалобу <<--->> (вх.№11190-ЭП/23 от 10.11.2023),

### установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее - Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба <<--->> (далее - Заявитель) вх.№11190-ЭП/23 от 10.11.2023 **на действия Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Нижневартовск, <<--->>, с кадастровым номером <<--->>, с видом разрешенного использования: для строительства в соответствии с основными видами и параметрами разрешенного использования: нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; легкая промышленность; фармацевтическая промышленность; пищевая промышленность; целлюлозно-бумажная промышленность; недропользование; обеспечение научной деятельности; научно-производственная деятельность; деловое управление; ветеринарное обслуживание; приюты для животных; обеспечение занятий спортом**

в помещениях; оборудованные площадки для занятий спортом; служебные гаражи; объекты дорожного сервиса; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; железнодорожные пути; водный транспорт; трубопроводный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; земельные участки (территории) общего пользования; специальная деятельность, извещение №22000060420000000061, лот №1 (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено следующим:

**1. Извещение о проведении аукциона содержит информацию о сроке аренды земельного участка не соответствующему земельному законодательству, при этом Заявитель отмечает, что срок аренды земельного участка должен составлять 58 месяцев (4 года 10 месяцев), а не 88 месяцев (7 лет 4 месяца), как указано Организатором торгов.**

**2. В нарушение пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана 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 аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе.**

На основании изложенного, 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 10.11.2023 №РВ/8006/23) рассмотрение жалобы назначено на 20.11.2023.

Организатор торгов представил письменные возражения (вх.№11440-ЭП/23 от 16.11.2023) на жалобу Заявителя, согласно которым считает, что доводы жалобы являются необоснованными.

20.11.2023 уведомлением о продлении срока рассмотрения жалобы №РВ/8221/23, срок рассмотрения жалобы продлен, в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «<<--->>», у которого запрошены необходимые пояснения (документы), рассмотрение жалобы назначено на 28.11.2023.

*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 Нижневартовска** от 24.04.2023 №245-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, относящегося к категории земель «земли населенных пунктов», площадью <<--->> кв.м с кадастровым номером <<--->>, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, <<--->>, для строительства в соответствии с основными видами и параметрами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом для зоны размещения производственных объектов (ПР 301) в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденными постановлением администрации города от 22.07.2022 №493 «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска» (далее — Постановление Администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493).

Распоряжением Администрации города Нижневартовск от 19.05.2023 №306-р «О комиссии по организации проведения аукциона по продаже земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена» утверждено положение о комиссии по организации проведения аукциона по продаже земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена и определен состав комиссии.

В соответствии с приказом Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска от 22.09.2023 №1399/36-01-П «Об организации проведения аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельного участка, в электронной форме» утверждено извещение о проведении электронного аукциона, состав лота №1, а также расчет и пояснения к расчету срока аренды земельного участка.

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](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

25.09.2023 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №22000060420000000061 о проведении аукциона.

Организатор аукциона: Департамент муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска.

Место проведения аукциона: электронная площадка АО «<<--->>», размещенная на

сайте: <http://<--->> в сети Интернет (торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав»).

Дата и время начала подачи заявок: 27 сентября 2023 года с 09 час. 00 мин. по местному времени (+2 мск).

Дата и время окончания подачи заявок: 26 октября 2023 года до 12 час. 00 мин. по местному времени (+2 мск).

Дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе: 30 октября 2023 года в 14.00 час. по местному времени (+2 мск).

Дата и время проведения аукциона: 01.11.2023 с 10 час. 00 мин. по местному времени (+2 мск).

Начальная цена предмета аукциона: 226 100 руб. (начальный размер ежегодной арендной платы).

Размер задатка: <---> руб. (<--->% от начального размера ежегодной арендной платы) засчитывается в счет ежегодной арендной платы за первый год использования земельного участка.

Шаг аукциона: <---> руб. (<--->% от начального размера ежегодной арендной платы).

Срок аренды земельного участка: 7 лет 4 месяца.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукциона от 30.10.2023 на участие в аукционе поступило пятнадцать заявок: ООО «<--->» (дата и время подачи заявки 16.10.2023 в 12:30, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 25.10.2023 в 16:08, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 25.10.2023 в 16:12, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 25.10.2023 в 17:40, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 25.10.2023 в 17:46, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 25.10.2023 в 21:12, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 25.10.2023 в 23:32, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 25.10.2023 в 23:34, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 26.10.2023 в 07:11, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 26.10.2023 в 07:50, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 26.10.2023 в 07:55, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 26.10.2023 в 08:08, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 26.10.2023 в 08:13, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 26.10.2023 в 09:16, заявка №<--->), <---> (дата и время подачи заявки 26.10.2023 в 09:29, заявка №<--->),

В соответствии с указанным протоколом все претенденты подавшие заявки на участие в аукционе признаны участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 01.11.2023 победителем аукциона признано ООО «<--->».

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ определено, что 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.

Как следует из представленных документов, земельный участок обладает следующими характеристиками:

Площадь: <<--->> кв.м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне размещения производственных объектов (ПР 301). Основные виды и параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Нефтехимическая промышленность Строительная промышленность Легкая промышленность Фармацевтическая промышленность Пищевая промышленность Целлюлозно-бумажная промышленность	Этажность - 1-3 этажа. Минимальный отступ от красной линии - 3 м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Недропользование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению. Строительная промышленность.
Обеспечение научной деятельности Научно-производственная деятельность	Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от красной линии - 3 м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Деловое управление	Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от красной линии - 3 м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка

	<p>- 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Ветеринарное обслуживание	<p>Этажность - 1-4 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Приюты для животных	<p>Этажность - 1-3 этажа.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p>
<p>Обеспечение занятий спортом в помещениях</p> <p>Оборудованные площадки для занятий спортом</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Служебные гаражи</p> <p>Объекты дорожного сервиса</p>	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p>

Предоставление коммунальных услуг	Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Железнодорожные пути Водный транспорт Трубопроводный транспорт	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Обеспечение внутреннего правопорядка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Специальная деятельность	Этажность, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный отступ от границ земельных участков - параметры не подлежат установлению. Минимальный размер земельного участка - не менее 0,06 га.

Исходя из предельных максимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке (этажность — 5 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80% или этажность — 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка — 100%, следовательно максимальная площадь объекта капитального строительства на указанном земельном участке составляет <<--->> кв.м. (<<--->> кв.м\*80%\*5) или (<<--->> кв.м. (5 000 кв.м.\*100%\*4).

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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 РФ от 15.05.2020 №264/пр), общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в месяцах, составляет 44

месяца для объектов площадью от 10 000 кв.м до 20 000 кв.м.

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 ЗК РФ), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно приложению к вышеуказанному приказу.

Как следует из пояснений Организатора торгов (вх.№11440-ЭП/23 от 16.11.2023) срок аренды земельного участка рассчитан в соответствии с приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/пр, пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с постановлением Администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493 установлены предельные параметры разрешенного использования для зоны размещения производственных объектов (ПР 301), в том числе максимальный процент застройки в границах земельного участка, и этажность.

Исходя из данных характеристик в соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ, приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/пр, Организатором торгов установлен срок аренды земельного участка – 88 месяцев (7 лет 4 месяца).

Как ранее было указано, исходя из характеристик земельного участка максимальная площадь объекта капитального строительства на земельном участке составляет 20 000 кв.м., следовательно срок аренды земельного участка не может быть определен как 58 месяцев (4 года 10 месяцев), как указывает Заявитель, поскольку указанный срок установлен для объектов площадью от 1 500 м<sup>2</sup> до 5 000 м<sup>2</sup>.

Таким образом, довод Заявителя о том, что срок аренды земельного участка должен составлять 58 месяцев (4 года 10 месяцев), а не 88 месяцев (7 лет 4 месяца), является необоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установила следующее.

Как установлено в ходе рассмотрения жалобы, максимальная площадь объекта капитального строительства на земельном участке составляет 20 000 кв.м.

В соответствии с пунктом 4 приложения к приказу Минстроя РФ от 15.05.2020

№264/пр, общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в месяцах, составляет 44 месяца для объектов площадью от 10 000 кв.м до 20 000 кв.м.

Согласно пункту 5 приложения к приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/пр, общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в месяцах, составляет 52 месяца для объектов площадью от 20 000 кв.м до 30 000 кв.м.

Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России проанализировав пункты 4 и 5 приложения к приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/пр приходит к выводу, что в рассматриваемом случае, объект капитального строительства площадью 20 000 кв.м. соответствует пункту 5 приложения к приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/пр, поскольку в пункте 4 указанного приложения рассматриваются объекты площадью не равной 20 000 кв.м., о чем также свидетельствуют пункты 1 и 6 приложения к приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/пр.

Следовательно, Организатор торгов при определении срока аренды земельного участка должен был использовать пункт 5 Приложения к приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 №264/пр, который устанавливает общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства комплекса зданий равный 52 месяцам.

Как ранее было указано, уведомлением от 20.11.2023 в качестве заинтересованного лица был привлечен победитель торгов — ООО «<<--->>», у которого были запрошена дополнительная информация необходимые для рассмотрения жалобы, а именно сведения в письменном виде о том, какой этажностью и площадью планируется строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером <<--->, а также письменные пояснения о том, нарушаются ли права ООО «<<--->>» в том случае, если Организатором торгов не верно определен срок аренды земельного участка 88 месяцев, вместо 104 месяцев.

28.11.2023 до рассмотрения жалобы от ООО «<<--->>» поступили письменные пояснения (вх.11937-ЭП/23), согласно которым общество сообщает, что площадь планируемого объекта строительства на земельном участке с кадастровым номером <<---> на первом этапе будет составлять <<---> кв.м (холодный склад), этажность объекта будет составлять 1 этаж.

Относительно установленного срока ООО «<<--->>» указано, что срок аренды земельного участка под капитальное строительство, определенный Организатором торгов, по мнению общества удовлетворительный.

Вместе с тем, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России обращает внимание, что указанные действия Организатора торгов не нарушили права и законные интересы как Заявителя, так и участников торгов, в том числе победителя торгов — ООО «<<--->>».

В соответствии с частью 3.2 статьей 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в пункте 21 статьи 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 пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 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.

Как следует из представленных документов, извещение о проведении аукциона содержит информацию о том, что допускается взимание оператором электронной площадки 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 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.

Оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации 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» (вместе с «Правилами взимания операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы с лица, с которым заключается контракт по результатам проведения электронной процедуры, закрытой электронной процедуры») (далее - постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 №564) взимать плату с победителя аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор, в определенном размере.

Как следует из письменных пояснений Организатора торгов (вх.11440-ЭП/23 от 16.11.2023) предельный размер платы в соответствии с пунктом 2 постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 №564 установлен в размер одного процента начальной (максимальной) цены контракта и не более чем 5 тыс. рублей без учета налога на добавленную стоимость.

В соответствии с указанными выше нормами законов, Организатором торгов отражена полная информация в разделе 1 извещения о проведении аукциона о плате оператору электронной Площадке за участие в аукционе.

В свою очередь, оператор электронной площадки вправе осуществлять действия, предусмотренные пунктами 7 и 8 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 10.05.2018 №564, в течение одного рабочего дня, следующего за днем заключения в соответствии Кодексом договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка.

Таким образом, Организатором торгов, в извещении указана плата оператору электронной площадки за участие в аукционе с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12

Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор аренды земельного участка, в размере 1% от начальной цены предмета аукциона, но не более 5 тыс. рублей.

На основании вышеизложенного Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу, что довод Заявителя о том, что Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана 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 аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, является необоснованным.

Вместе с тем, согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) заказчика, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам анализа представленных документов, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС установлено следующее.

16.11.2023 от АО «<<--->>» поступили письменные пояснения (вх.№11466-ЭП/23), в которых оператор электронной площадки указал, что в торговой секции «Приватизация, аренда и продажа права» Универсальной торговой платформы <<--->> <<--->> проведение всех торгов в электронной форме для организаторов торгов осуществляется на безвозмездной основе.

Кроме того, плата за услуги оператора в размере обеспечения оплаты услуг оператора устанавливается по торгам, информации о которых размещена в подразделе «Тарифы» раздела торговой секции «Информация по ТС» <<--->>

При этом, в отношении платы за участие в электронном аукционе по продаже или аренде земельных участков в соответствии с ЗК РФ АО «<<--->>» пояснило, что постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 №262 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 10.05.2018 №564» установлено право оператора взимать плату за участие при проведении электронного аукциона в соответствии с ЗК РФ с лица, с которым заключается договор по результатам аукциона.

Однако, в настоящее время для таких аукционов АО «<<--->>» взимание платы не установлено.

Для участие в аукционе, проводимом в соответствии с ЗК РФ на электронной площадке <<--->>, в случае установления организатором торгов в извещении о проведении аукциона условия о перечислении задатка на банковские реквизиты оператора, потенциальному участнику торгов необходимо осуществить перечисление денежных средств в размере задатка в соответствии с пунктом 3.2.7.1 регламента торговой секции.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о том, что Организатору торгов при указании в извещении информации о размере взимаемой платы необходимо было руководствоваться

тарифами электронной площадки.

С учетом изложенного, в извещении о проведении аукциона содержится размер платы не соответствующий тарифам АО «<--->», на которой проводятся торги, следовательно Организатором торгов нарушен пункт 3.2 статьи 39.13 ЗК РФ, в части указания недостоверной информации 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 аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в случае установления иных, не являющихся предметом обжалования нарушений, комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости выдачи предписания об устранении выявленных нарушений.

Учитывая изложенное, жалоба, поступившая в антимонопольный орган, подлежит рассмотрению строго в пределах изложенных в жалобе доводов, на основании которых комиссия антимонопольного органа делает выводы о признании жалобы обоснованной или необоснованной, при этом антимонопольный орган обязан принять решение о выдаче предписания с учетом всех выявленных нарушений, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России принимает решение не выдавать предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленных нарушений порядка организации и проведения аукциона, так как допущенные нарушения не повлияли на результат проведения аукциона и не привели к нарушению законных прав и интересов участников аукциона, в том числе Заявителя.

*Кроме того, как установлено Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России в ходе рассмотрения жалобы, Заявителем была подана заявка на участие, следовательно, Заявитель был осведомлен обо всех условиях проведения аукциона, согласен с аукционной документацией и сроком аренды земельного участка, являющегося предметом аукциона.*

*Более того, жалоб в адрес Ханты-Мансийского УФАС России на стадии подачи заявок и до проведения аукциона ни от Заявителя ни от участников аукциона не поступало.*

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.№11190-ЭП/23 от 10.11.2023 Дятлова Р.С. (вх.№11190-ЭП/23 от 10.11.2023) на действия Департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города Нижневартовска при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира:

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Нижневартовск, <<--->>., площадью <<--->> кв.м., с кадастровым номером <<--->>, с видом разрешенного использования: для строительства в соответствии с основными видами и параметрами разрешенного использования: нефтехимическая промышленность; строительная промышленность; легкая промышленность; фармацевтическая промышленность; пищевая промышленность; целлюлозно-бумажная промышленность; недропользование; обеспечение научной деятельности; научно-производственная деятельность; деловое управление; ветеринарное обслуживание; приюты для животных; обеспечение занятий спортом в помещениях; оборудованные площадки для занятий спортом; служебные гаражи; объекты дорожного сервиса; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; железнодорожные пути; водный транспорт; трубопроводный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; земельные участки (территории) общего пользования; специальная деятельность, извещение №22000060420000000061, лот №1, необоснованной.

1.1. Довод Заявителя о том, что извещение о проведении аукциона содержит информацию о сроке аренды земельного участка не соответствующего земельному законодательству является необоснованным.

1.2. Довод Заявителя о том, что в нарушение пункта 3.2 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации Организатором торгов в извещении о проведении аукциона не указана информацию 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 аренды такого участка, платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, является необоснованным.

2. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

3. Передать уполномоченному должностному лицу материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по статье 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии <<--->>

Члены Комиссии: <<--->>

<<--->>

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