

**Заявитель:**

ИП

**Организатор торгов:**

Администрация

**Электронная площадка:**

АО «»

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 023/10/18.1-5645/2023 по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

22 ноября 2023 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю (далее — Краснодарское УФАС России, Управление) по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов № 2 (далее – Комиссия) в составе:

председатель комиссии:

– заместитель руководителя Управления;

члены комиссии:

– начальник отдела контроля органов власти Управления;  
- специалист 1 разряда отдела контроля органов власти Управления,  
в присутствии с использованием системы видеоконференцсвязи  
представителя администрации

в отсутствии надлежащим образом уведомленного о месте и времени  
рассмотрения настоящей жалобы - ИП и представителя оператора  
электронной площадки АО «Е» («Р»),

рассмотрев жалобу ИП (вх. № 39258-ЭП/23 от 01.11.2023) на действия  
(бездействие) организатора торгов - администрации при организации и  
проведении аукциона на право заключения договора аренды  
земельного участка с кадастровым номером: 23:44:0505001:7921  
(извещение № 22000030860000000022 опубликовано на сайте  
<https://torgi.gov.ru>),

#### **УСТАНОВИЛА:**

Комиссией Краснодарского УФАС России рассмотрена жалоба ИП (вх.  
№ 39258-ЭП/23 от 01.11.2023) на действия (бездействие) организатора  
торгов - администрации при организации и проведении аукциона на  
право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым  
номером: 23:44:0505001:7921 (извещение № 22000030860000000022  
опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте  
Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи  
(далее — ВКС) 22 ноября 2023 года в 10 часов 00 минут по мск.

Заявитель полагает, что организатором торгов допущены нарушения  
требований законодательства при подготовке аукционной  
документации.

Организатор торгов, возражает доводом жалобы, считает их  
несостоятельными, просит признать жалобу необоснованной.

Заслушав доводы и пояснения сторон, проанализировав поступившие  
материалы, комиссия Краснодарского УФАС России установила  
следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 г. № 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.

При этом 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.

Установлено, что ИП направлял заявку на участие в аукционе, в связи с чем его жалоба на действия организатора торгов подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

21.09.2023 администрация на сайте электронной торговой площадки АО «Е» («Р») и на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовало извещение № 22000030860000000022.

Согласно извещению:

- дата и время подачи заявок: 22.09.2023 в 09 часов 00 минут по мск;
- дата и время окончания подачи заявок: 18.10.2023 в 12 часов 00 минут по мск;
- дата и время проведения торгов: 23.10.2023 11 часов 00 минут по мск.
- Начальная цена: 620 000 рублей.

Предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край,

Кавказский район, город Кропоткин, улица им. С. Есенина, уч.5, общей площадью 4004 кв.м, кадастровый номер 23:44:0505001:7921, с видом разрешенного использования «Общественное питание, ремонт автомобилей, стоянка транспортных средств».

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Настоящие торги проведены в соответствии с постановлением Кропоткинского городского поселения Кавказского района от 20.09.2023 № 1678 «Об условиях проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, Кавказский район, город Кропоткин, улица им. С.Есенина, уч.5».

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что по окончании срока подачи заявок до 12 часов 00 минут по мск 18.10.2023 подано 9 заявок от претендентов с порядковыми номерами: 226999, 328568, 664484, 456687, 933716, 853807, 162964, 409519, 870784.

Согласно протоколу № 2 заседания Комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе от 19.10.2023, ИП допущен к участию в аукционе.

1. Заявитель в жалобе указал, что договор аренды земельного участка не соответствует действующему законодательству и возлагает на арендатора обязанность самостоятельно производить расчет авансовых платежей.

Согласно ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

В ходе рассмотрения жалобы комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что согласно п. 2.5. проекта договора, арендная плата за второй и последующие годы аренды вносится «Арендатором» ежеквартально в виде авансового платежа, пропорционально количеству дней в квартале из расчета за календарный год, до 10 числа первого месяца каждого квартала.

Настоящий порядок внесения арендной платы не противоречит нормам законодательства. На основании изложенного, настоящий довод

является необоснованным.

2. Согласно доводу заявителя, организатором торгов ошибочно произведен расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в связи с нахождением участка в охранных и санитарно-защитных зонах.

На основании п. 2 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Администрация определила рыночную стоимость земельного участка на основании отчета № 04/09/23 «Об определении рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:45:0505001:7921 площадью 4004 кв.м.» (далее — отчет).

В разделе 3 отчета в описании оцениваемого объекта содержатся сведения о нахождении участка в охранных зонах и расположении его в санитарной зоне для проектируемой многотопливной АЗС с участком СУГ, расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Короленко, д. 67 (кадастровый номер: 23:44:0505001:2044) для ООО «Т».

Таким образом, при проведении оценки и определении начальной цены аукциона учтены настоящие обстоятельства. Кроме того, заявитель не предоставил Комиссий Краснодарского УФАС России доказательства подтверждающие обратное.

На основании изложенного, довод заявителя является необоснованным.

3. Согласно доводу заявителя, в извещении не указана информация о возможности технологического присоединения к сетям связи.

В соответствии с п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Исходя из смысла ч. 1 ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к сетям инженерно-технического обеспечения относят сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сети связи.

Рассмотрев извещение о проведении аукциона № 22000030860000000022, Комиссия Краснодарского УФАС России установила отсутствие сведений о возможности технологического присоединения к сетям связи.

Таким образом, аукционная документация противоречит положениям п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, жалоба заявителя является обоснованной.

С учетом установленных нарушений, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи организатору торгов предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю,

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ИП (вх. № 39258-ЭП/23 от 01.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 23:44:0505001:7921 (извещение №

2200000308600000000022 опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru>), обоснованной.

2. Организатору торгов - Администрации выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Решение и предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

Члены комиссии

2023-35987