

Заявитель:

Б

Организатор торгов:

Д

Оператор электронной площадки:

АО «Е»

РЕШЕНИЕ

по делу № 023/10/18.1-6756/2023 по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

16 января 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,

с участием посредством видеоконференцсвязи заявителя — Б,
представителя Департамента по доверенности — С,

в отсутствии надлежащим образом уведомленного о времени и месте
рассмотрения жалобы представителя АО «Е» («Р»),

рассмотрев жалобу Б (вх. 48426-ЭП/23
от 29.12.2023) на действия (бездействие) организатора торгов –
Департамент муниципальной собственности и городских земель
администрации муниципального образования г. Краснодар при
организации и проведении электронного аукциона на право заключения
договора аренды земельного участка, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город
Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, 131/9, площадь 284 кв.м,
форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли
населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0129060:447
(извещение № 22000038210000000039, лот № 2
от 30.11.2023, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Комиссией Краснодарского УФАС России рассмотрена жалоба Б (вх.
48426-ЭП/23 от 29.12.2023) на действия (бездействие) организатора
торгов – Д при организации и проведении электронного аукциона на
право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский
край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул.
Российская, 131/9, площадь
284 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель:
земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0129060:447
(извещение
№ №22000038210000000039, лот №2 от 30.11.2023, опубликовано на сайте
www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте
Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи
(далее — ВКС) 16 ноября 2023 года в 11 часов 30 минут по мск.

Заявитель полагает, что организатор торгов нарушил установленный порядок организации и проведения торгов.

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 № 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.

Из материалов дела следует, что Д 09.11.2023 на сайте электронной торговой площадки АО «Е» («Р»), а также на сайте www.torgi.gov.ru опубликовало извещение № 22000038210000000039.

Согласно извещению:

дата и время подачи заявок: 01.12.2023 в 09 часов 00 минут по мск;

дата и время окончания подачи заявок: 15.01.2024 в 10 часов 00 минут;

дата и время проведения процедуры аукциона: 19.01.2024 10 часов 00 минут по мск.

Начальная цена: 612 572,00 рублей.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Российская, 131/9, площадь 284 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0129060:447.

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

1. Обращаясь в Краснодарское УФАС России, заявитель в жалобе указал, что в извещении отсутствует информация о наличии фундамента и забора на земельном участке.

Согласно пп. 4 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).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-267230543 от 27.11.2023 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129060:447 отсутствуют сведения о кадастровых номерах объектов капитального строительства, расположенных в пределах земельного участка.

В соответствии с пп. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не

может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссия приходит к выводу о том, что фотографии, приложенные к жалобе Быкова Р.Н. в качестве доказательств, не заверены надлежащим образом, в связи с чем не могут быть приняты в качестве надлежащих доказательством наличия на земельном участке каких-либо сооружений, объектов незавершенного строительства. Иных доказательств в материалы дела не представлено.

На основании изложенного настоящий довод является необоснованным.

2. Согласно доводу заявителя организатор торгов в извещении ошибочно установил срок аренды земельного участка.

В соответствии с извещением о проведении электронного аукциона срок аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0129060:447 составляет 2 года 6 месяцев.

Согласно Приказу Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/ПР 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 Земельного кодекса Российской Федерации), 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 настоящему приказу.

Исходя из настоящего приказа, срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью до 1500 м² составляет 15 месяцев.

Согласно п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ 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.

Таким образом, срок аренды земельного участка должен составлять 33 месяца (2 года и 6 месяцев).

Департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования г. Краснодар верно определил срок аренды земельного участка на основании Приказа Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/ПР.

На основании изложенного настоящий довод является необоснованным.

3. Согласно доводу заявителя организатор торгов установил в извещении заведомо неисполнимые требования к победителю торгов в части установления сроков инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

В соответствии с п. 1.8 извещения победитель аукциона или единственный принявший участие в аукционе его участник с даты государственной регистрации договора аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю обязан:

- не позднее 1 месяца выполнить инженерные изыскания;
- не позднее 5 месяцев выполнить архитектурно-строительное проектирование;
- не позднее 9 месяцев выполнить строительство зданий и сооружений.

Между тем настоящие требования установлены в соответствии с приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 № 264/ПР как сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью до 1500 м².

Таким образом, указание данных условий в документации не может быть квалифицировано в качестве неисполнимых, ограничивающих состав участников торгов.

На основании изложенного настоящий довод является необоснованным.

4. Согласно доводу заявителя п. 4.1.4 проекта договора аренды земельного участка нарушает права победителя торгов в части оформления пункта.

В соответствии с п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Так, согласно стр. 3 проекта договора: «п. 4.1.4 Арендатор обязан обеспечить на Участке _____».

Согласно пояснениям организатора торгов, в связи с тем, что опубликование торгов может подразумевать несколько лотов, в п. 4.1.4 проекта договора аренды указывается соответствующий вид разрешенного использования земельного участка, в отношении которого заключается договор аренды земельного участка.

Комиссия приходит к выводу, что настоящий пункт проекта договора сам по себе не содержит нарушения норм законодательства.

На основании изложенного, настоящий довод является необоснованным.

Письменных дополнений от заявителя, содержащих иные доводы, в соответствии с п. 13 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по состоянию на 14 января 2023 года в Краснодарское УФАС России не поступало.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу Б(вх. 48426-ЭП/23 от 29.12.2023) на действия (бездействие) организатора торгов – Д при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар,

ул. Российская, 131/9, площадь 284 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0129060:447 (извещение № №22000038210000000039, лот № 2 от 30.11.2023, опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии

