РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-306/2024

Резолютивная часть объявлена 24.04.2024 г. Калининград

Изготовлено в полном объеме 26.04.2024

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб (далее — Комиссия) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии:

Н.С. Иванова – заместитель руководителя — начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

члены Комиссии:

О.И. Филатов – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

О.И. Аркадьева – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России,

с участием представителей: организатора аукциона - Администрация муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области»: М.В. Веракши (по доверенности),

в отсутствие заявителя - Нестеренко Ильи Андреевича, уведомленного надлежащим образом о дате и времени заседания Комиссии,

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалобу Нестеренко Ильи Андреевича (вх. № 2905-ЭП/24 от 15.04.2024) (далее — Заявитель) на действия организатора аукциона – Администрации муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» (далее — Организатор аукциона) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:060209:303, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, п. Переславское, площадью 3 600 кв. м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины (извещение № 21000016620000000055, лот №3) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 15.04.2024 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора аукциона при проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

1 . Заявитель полагает, что Организатором аукциона ошибочно определен срок аренды земельного участка.

2. Заявитель полагает, что итоговый протокол, опубликованный Организатором аукциона, не соответствует положениям ЗК РФ.

Организатором аукциона представлены следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

1. Организатор аукциона полагает, что срок аренды земельного участка установлен в соответствии с требованиям земельного законодательства, поскольку на стадии подготовки и организации аукциона Организатор аукциона не может знать, что именно победитель будет строить на арендованном земельном участке.

2. Организатор аукциона полагает, что протокол подведения итогов содержит все необходимые сведения.

Заслушав пояснения уполномоченного органа, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.

06.03.2024 Организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 21000016620000000055 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:060209:303, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, п. Переславское, площадью 3 600 кв. м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины лот №3 (далее — Извещение) о проведении Аукциона.

Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 39.13 «Земельного кодекса Российской

Федерации» (далее — ЗК РФ) подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

1. В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса.

В извещении о проведении Аукциона установлено, что срок аренды земельного участка составляет 5 лет.

Заявитель полагает, что с учетом требований действующего законодательства срок аренды земельного участка должен составлять 4 года 10 месяцев.

Комиссия проанализировав данный довод жалобы отмечает следующее.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений

определяется приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее — Приказ Минстроя от 15.05.2020 № 264/пр).

В соответствии с извещением о проведении Аукциона установлено, что площадь земельного участка с кадастровым номером 39:05:060209:303 составляет 3 600 кв.м., разрешенное использование земельного участка: магазины.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, являющийся приложением к приказу (далее — Классификатор).

В соответствии с Классификатором разрешенное использование «Магазины» имеет код вида разрешенного использования 4.4 и предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Согласно Приказу Минстроя от 15.05.2020 № 264/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений площадью от 1 500 м2 до 5 000 м2 составляет 29 месяцев или 2 года 5 месяцев.

Срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Таким образом, в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ общий срок аренды земельного участка должен оставлять 58 месяцев или 4 года 10 месяцев.

С учетом изложенного, Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора аукциона, установившего срок аренды земельного участка 5 лет, нарушают требования пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ. Довод жалобы Заявителя является обоснованным.

2. Согласно пункту 10 статьи 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной

площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

10.04.2024 оператором электронной площадки составлен и размещен на электронной площадке протокол проведения Аукциона, содержащий информацию указанную в пункте 10 статьи 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

10.04.2024 Организатором аукциона на официальном сайте размещен протокол результатов аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

В соответствии с данным протоколом к участию в Аукционе допущены три участника, победителем Аукциона стал Шмидт Матвей Алексеевич, предложивший цену 1 651 090,00 рублей.

Как пояснил представитель Организатора аукциона на заседании Комиссии из трех допущенных участников по лоту № 3 поднял ставку только один участник (Шмидт М.А.). В течение 10 минут после поступления предложения от Шмидта М.А. о цене предмета Аукциона другие участники не сделали ценовые предложения, которые бы предусматривали бы более высокую цену предмета Аукциона, соответственно, предпоследнего предложения о цене договора не поступало.

Комиссия проанализировав протокол результатов аукциона от 10.04.2024, составленный Организатором аукциона, на соответствие положениям пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ нарушений земельного законодательства не установила. Довод жалобы Заявителя является необоснованным.

Учитывая тот факт, что допущенное Организатором аукциона нарушение при определение срока аренды земельного участка нарушает права и законные интересы участников торгов, Комиссия приходит к выводу о наличии в

рассматриваемом случае оснований для выдачи предписания об устранении допущенного нарушения.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Нестеренко Ильи Андреевича частично обоснованной.

2. Признать Организатора аукциона - Администрацию муниципального образования «Зеленоградский муниципальный округ Калининградской области» нарушившим пункт 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

3. Выдать Организатору аукциона, аукционной комиссии Организатора аукциона, оператору электронной площадки (в части имеющихся полномочий) предписание об устранении выявленного нарушения земельного законодательства.

4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для решения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушение Закона о контрактной системе, к административной ответственности.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.