Организатор торгов:

Администрация Ольгинского
муниципального округа

Приморского края

ул. Ленинская, д. 8, пгт Ольга,
Ольгинский р-н, Приморский край,

692460

ИП Славкин Д.В.

АО «Сбербанк - АСТ»

Милютинский пер.,10, стр.4,

г. Москва, 101000

Р Е Ш Е Н И Е

дело № 025/10/18.1-315/2024

9 апреля 2024 года г. Владивосток

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в составе:

Председатель комиссии: <...> – руководитель управления;

Члены комиссии:

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти,

рассмотрев жалобу ИП Славкина Д.В. (далее - Заявитель),

в присутствии:

от Заявителя: представитель не прибыл;

от Организатора торгов: <...> – представитель по доверенности;

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ИП Славкина Д.В. на действия Организатора торгов – Администрация Ольгинского муниципального округа Приморского края при проведении аукциона в электронной форме, на право аренды земельного участка с кадастровым номером 25:12:030501:117 (извещение № 23000026530000000013, лот № 1) (далее – Аукцион).

Согласно доводам Заявителя, организатор торгов допустил нарушение требований действующего законодательства, в части порядка организации и проведения торгов, выразившиеся в неверном определении срока аренды земельного участка; на земельном участке находятся сооружения, имеющие признаки капитальных строений, в связи с чем данный земельный участок не может быть предметом торгов; организатор торгов не разместил протоколы рассмотрения заявок на официальном сайте; извещение содержит требования к составу заявки, не предусмотренные ЗК РФ; извещение не содержит полную информацию о порядке возврата задатка; извещение не содержит информацию о вознаграждении Оператора ЭТП.

Организатор торгов с доводами жалобы не согласен, представил письменные пояснения.

Рассмотрев доводы жалобы, пояснения организатора торгов, Комиссия приходит к следующим выводам.

Объявляя торги, Организатор торгов, действуя добросовестно, обязан обеспечить разумный срок для подготовки к торгам, предоставить информацию о порядке проведения торгов, обеспечить участникам аукциона возможность принять участие в аукционе непосредственно или через своих представителей.

Организаторами торгов не должен быть нарушен принцип равенства, который подразумевает, что условия доступа к проведению торгов должны быть одинаковыми для всех участников, и предполагает справедливое отношение ко всем участникам торгов, а также отсутствие дискриминации, как на этапе подачи заявок, так и в ходе проведения торгов.

Администрацией Ольгинского муниципального округа Приморского края 13 февраля 2024 года размещена информация о проведении Аукциона, включающая извещение о проведении аукциона и подготовленную документацию на официальном сайте торгов (https://torgi.gov.ru) в электронной форме с использованием электронной площадки АО «РАД» (https://lot-online.ru/).

Предметом аукциона является заключение договора аренды сроком на 3 (три) года земельного участка, находящегося в государственной собственности из категории земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «хранение и сортировка леса», с кадастровым номером 25:12:030501:117, площадью 25219,0 кв. м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 35 м по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, муниципальный округ Ольгинский, поселок городского типа Ольга, улица Угловая, в районе дома № 6а.

1. Согласно подпункту 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 ЗК РФ.

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.

Присвоенный земельному участку вид разрешенного использования «хранение и сортировка леса» отсутствует в Приказе Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», ввиду его присвоения при постановке на кадастровый учет земельного участка в 2006 году, до утверждения данного классификатора.

Исходя из наименования вида разрешенного использования, он подразумевает исключительно работы по хранению и сортировке леса (древесины), и не предполагает строительства зданий и сооружений.

Внося изменения в Земельный кодекс РФ законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ), законодатель предусмотрел, что разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному Классификатору (ч. 11 ст. 34 Закона № 171-ФЗ).

В связи с чем, Комиссия признает необоснованным довод жалобы о необходимости расчета срока договора аренды на основании пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

2. Согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 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.

Согласно выписке из ЕГРН, объекты капитального строительства на земельном участке отсутствуют.

Границы земельного участка, отражаемые на сайте публичной кадастровой карты (далее – карта), не соответствует фактическому размещению земельного участка на местности.

Границы земельного участка, отражаемые на сайте публичной кадастровой карты, не соответствует фактическому размещению земельного участка на местности.

Представленный Заявителем скриншот публичной кадастровой карты, подтверждающий, по его мнению, нахождение на земельном участке сооружений, имеющих признаки капитальных строений, относится к смежному земельному участку с кадастровым номером 25:12:030501:122, на котором расположено административное здание.

В подтверждение указанных доводов Организатором торгов представлены фотоматериалы, подтверждающие отсутствие на земельном участке зданий, сооружений и иных объектов недвижимости.

Кроме того, Заявитель не был лишен возможности непосредственно ознакомиться с предметом лота, и в случае наличия на земельном участке объектов недвижимости представить соответствующие доказательства.

В связи с чем, Комиссия Приморского УФАС России признает указанный довод жалобы необоснованным.

3. Согласно пункту 7 статьи 39.13 ЗК РФ, протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Комиссией установлено, что Организатором торгов протокол рассмотрения заявок был подписан 15.03.2024. Указанный протокол размещен на электронной торговой площадке 18.03.2024 и размещен на официальном сайте 19.03.2024.

В связи с чем, Комиссия Приморского УФАС России признает указанный довод жалобы необоснованным.

4. Согласно подпункту 7 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункту 3 статьи 39.12 ЗК РФ, организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

В нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ, Организатором торгов в Извещении о проведении аукциона установлено требование о предоставлении копии выписки из ЕГРЮЛ для юридических лиц.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ, в связи с чем, Комиссия Приморского УФАС России признает указанный довод жалобы обоснованным.

5 . Согласно подпункту 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.

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

Согласно пункту 21 статьи 39.12 ЗК РФ, 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.

В извещении о проведении аукциона установлено:

«Заявитель обеспечивает поступление задатка **на счет, открытый на электронной торговой площадке не позднее 14.03.2024 года 17 часов 00 минут**. Платежи по перечислению задатка для участия в аукционе и порядок возврата задатка осуществляются в соответствии **с Регламентом электронной торговой площадки**. В случае не поступления задатка на Счет, открытый на электронной торговой площадке, обязательства Заявителя по внесению задатка считаются неисполненными, Заявитель к участию в аукционе не допускается.

Лицам, не допущенным к участию в аукционе, задаток возвращается в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

В случае отказа организатора от проведения аукциона, задатки возвращаются заявителям, в течение трех рабочих дней со дня принятия данного решения».

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 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.

В связи с чем, Комиссия Приморского УФАС России признает указанный довод жалобы необоснованным.

6. Согласно пункту 3.2. статьи 39.13 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.

В нарушение пункта 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ, Организатором торгов в Извещении указанная информация не установлена.

Таким образом, Организатором торгов допущено нарушение пункта 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ, в связи с чем, Комиссия Приморского УФАС России признает указанный довод жалобы обоснованным.

Частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 данного Федерального закона.

Комиссия Приморского УФАС России приняла решение не выдавать предписание об устранении нарушений в связи с тем, что выявленные нарушения не повлияли на результаты проведения торгов.

На участие в торгах подано было подано 16 заявок, все из них были допущены к участию в аукционе, включая заявку Заявителя.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ИП Славкина Д.В. на действия Организатора торгов – Администрация Ольгинского муниципального округа Приморского края при проведении аукциона в электронной форме, на право аренды земельного участка с кадастровым номером 25:12:030501:117 (извещение № 2300002653000000013, лот № 1) обоснованной.

2. Признать, что Организатор торгов допустил нарушение пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ, пункта 3.2. статьи 39.13 ЗК РФ.

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела ответственному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии: <...>

Члены комиссии: <...>