

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 017/10/18.1-58/2023

Резолютивная часть решения объявлена 19.09.2023 года

Решение в полном объеме изготовлено 21.09.2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Тыва (далее – Тывинское УФАС России) по контролю в сфере закупок в составе:

Председательствующий Комиссии: О. – заместитель руководителя управления – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

Члены Комиссии:

О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

Д. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти,

при участии в рассмотрении жалобы:

от подателя жалобы – С., по паспорту,

в отсутствие надлежащим образом извещенного представителя организатора торгов – Департамента архитектуры, градостроительства и земельных отношений Мэрии г. Кызыла,

рассмотрев жалобу (вх. № 3505/23 от 12.09.2023 года) гражданки С. на действия организатора торгов – Департамента архитектуры, градостроительства и земельных отношений Мэрии г. Кызыла при проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 на право заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105025:813 с общей площадью 670 кв.м., расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Красноармейская, д. 11, и в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2007 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в связи с чем, принята к рассмотрению.

Тывинским УФАС России в адрес организатора торгов, оператора электронной торговой площадки и подателя жалобы были направлены уведомления о содержании жалобы, сообщение о месте и времени ее рассмотрения.

Согласно письменным доводам жалобы С. извещение о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 не содержит сведений о наличии обременения на земельный участок.

15.09.2023 года за вх. № 3580 в адрес Тывинского УФАС России поступило дополнение к жалобе С., согласно которому организатором торгов при проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 нарушены требования земельного законодательства, а именно:

- дата и время проведения аукциона, указанные в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 и в прикрепленном файле извещения, противоречат друг другу;
- извещение о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 не содержит сведений о наличии ограничений (обременения) на земельный участок;
- размер задатка, указанный в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 и в прикрепленном файле извещения, противоречит друг другу;
- срок аренды земельного участка установлен неправомерно;
- размер комиссионного сбора, указанный в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 и на официальном сайте оператора электронной торговой площадки, противоречит друг другу.

На заседании Комиссии С. поддержала письменные доводы своей жалобы в полном объеме.

Рассмотрев жалобу и выслушав пояснения лица, участвующего в рассмотрении жалобы, Комиссия Тывинского УФАС России приходит к следующему.

Постановлением Мэрии г. Кызыла от 25.07.2023 года № 467 Департаменту архитектуры, градостроительства и земельных отношений Мэрии г. Кызыла поручено провести электронный аукцион на право заключение

договора аренды земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105025:813 с общей площадью 670 кв.м., расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Красноармейская, д. 11.

Организатором торгов – Департаментом архитектуры, градостроительства и земельных отношений Мэрии г. Кызыла на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru 01.08.2023 года опубликовано извещение о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 на право заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105025:813 с общей площадью 670 кв.м., расположенного по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Красноармейская, д. 11, с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 04.09.2023 года на момент окончания срока подачи заявок поступило 7 заявок, которые были допущены к участию в электронном аукционе.

Согласно протоколу проведения электронного аукциона от 06.09.2023 года наибольшее ценовое предложение представлено С. в размере 3 190 000 рублей.

Согласно протоколу о результатах электронного аукциона от 06.09.2023 года победителем электронного аукциона № 22000052000000000020 признана С.

1.) В силу пункта 1 статьи 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 39.13 ЗК РФ извещение о проведении электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и подлежит размещению организатором аукциона на официальном сайте. Данное извещение после размещения на официальном сайте в автоматическом режиме направляется с официального сайта на сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором проводится электронный аукцион по

продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо электронный аукцион на право заключения договора аренды такого участка (далее – электронная площадка).

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона.

В силу подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Как установлено Комиссией Тывинского УФАС России, в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, дата и время начала проведения аукциона установлена 06.09.2023 года в 10:00 часов (МСК+4).

Вместе с тем, в прикрепленном файле извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 дата и время начала проведения аукциона установлена 21.07.2023 года в 10:00 часов (время проведения процедуры аукциона соответствует местному времени, в котором функционирует электронная площадка).

Согласно информации, размещенной на официальном сайте оператора электронной торговой площадки – АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» www.sale.zakazrf.ru, дата и время начала проведения аукциона установлена 06.09.2023 года в 06:00 часов (МСК+3).

Таким образом, организатором торгов – Департаментом архитектуры, земельных и имущественных отношений Мэрии г. Кызыла в нарушение подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, и в прикрепленном файле извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 указана противоречивая информация о дате и времени проведения электронного аукциона № 22000052000000000020.

При этом, то обстоятельство, что время начала проведения аукциона (06:00 часов (МСК+3)), указанная на официальном сайте оператора электронной торговой площадки – АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» www.sale.zakazrf.ru, не свидетельствует о нарушении организатором торгов требований земельного законодательства, поскольку в силу пункта 3.1 статьи 39.13 ЗК РФ извещение о проведении электронного аукциона в автоматическом режиме направляется с официального сайта ГИС «Торги»

www.torgi.gov.ru на сайт оператора электронной торговой площадки.

Таким образом, довод С. об установлении в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 и в прикрепленном файле извещения противоречивых сведений о дате и времени проведения аукциона является обоснованным.

2.) В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 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.

Как следует из извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, и прикрепленного файла извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, ограничение прав и обременение земельного участка не зарегистрировано.

Вместе с тем, Комиссией Тывинского УФАС России установлено, что организатором торгов на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru размещен документ «Сведения выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок)», согласно которому на рассматриваемый земельный участок различные ограничения (обременения).

На основании статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра прав, ограничений прав и обременения недвижимого имущества.

При этом, Выписка из ЕГРН – это документ, который подтверждает наличие (или отсутствие) зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество. Также она показывает наличие (или отсутствие) ограничений и обременений на объекты недвижимого имущества.

В свою очередь, организатором торгов не представлены доказательства, свидетельствующие об отсутствии ограничений (обременения) прав на рассматриваемый земельный участок, своего представителя на заседание Комиссии не направил.

На основании изложенного, Комиссия Тывинского УФАС России приходит к выводу, что организатором торгов – Департаментом

архитектуры, земельных и имущественных отношений Мэрии г. Кызыла в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 не указаны ограничения (обременения) прав на рассматриваемый земельный участок.

Таким образом, довод С. о том, что извещение о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 не содержит сведений о наличии ограничений (обременения) на земельный участок, является обоснованным.

3.) В силу подпункта 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.

Как следует из извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, размер задатка установлен организатором торгов в размере 8 700 рублей (3,00 %).

Аналогичная информация также размещена на официальном сайте оператора электронной торговой площадки – АО «Агентство по государственному заказу Республики Татарстан» www.sale.zakazrf.ru.

Вместе с тем, в прикрепленном файле извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размер задатка установлен организатором торгов в размере 145 000 рублей (страница 2) и 290 000 рублей (страница 4).

При таких обстоятельствах, организатором торгов – Департаментом архитектуры, земельных и имущественных отношений Мэрии г. Кызыла в нарушение подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, и в прикрепленном файле извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 указаны противоречивые информации о размере задатка.

Таким образом, довод С. об указании в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 и в прикрепленном файле извещения противоречивых сведений в отношении размера задатка является обоснованным.

4.) В силу подпункта 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.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, в случае проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях индивидуального жилищного строительства срок таких договоров аренды земельных участков определяется в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ (то есть 20 лет).

Рассматриваемый земельный участок предоставляется гражданину для индивидуального жилищного строительства.

Вместе с тем, как следует из извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, и прикрепленного файла извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, срок аренды земельного участка составляет 58 месяцев (то есть, 4 года 10 месяцев), что не соответствует положениям подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ и является нарушением подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, довод С. о неправомерном установлении срока аренды земельного участка является обоснованным.

5) Согласно пункту 5 статьи 39.13 ЗК РФ 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 ЗК РФ 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.

Вместе с тем, пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ не предусматривает в качестве обязательного содержания извещения о проведении аукциона размера комиссионного сбора.

Таким образом, довод С. о том, что размер комиссионного сбора, указанный в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 и на официальном сайте оператора электронной торговой площадки, противоречит друг другу, не может быть признан обоснованным.

Указанные нарушения земельного законодательства содержат признаки административного правонарушения ответственность за которое установлена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Комиссия Тывинского УФАС России при решении вопроса о выдаче обязательного для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений при организации и проведении аукциона № 22000052000000000020 приходит к выводу, что допущенные организатором торгов нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ (в части не указания в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 ограничений (обременения) прав на рассматриваемый земельный участок) и подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ (в части неправомерного указания срока аренды земельного участка) являются существенным и могут повлиять на решение участников рассматриваемого аукциона, в том числе и потенциальных участников, об участии (не участии) в электронном аукционе № 22000052000000000020.

В связи с изложенным, Комиссия Тывинского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи предписания путем внесения изменений в извещение о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тывинского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданки С. обоснованной.
2. Установить в действиях организатора торгов – Департамента архитектуры, земельных и имущественных отношений Мэрии г. Кызыла

нарушения:

2.1. подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части указания в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, и в прикрепленном файле извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 противоречивой информации о дате и времени проведения электронного аукциона № 22000052000000000020;

2.2. подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части не указания в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 ограничений (обременения) прав на земельный участок;

2.3. подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части указания в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020, размещенного на официальном сайте ГИС «Торги» www.torgi.gov.ru, и в прикрепленном файле извещения о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 противоречивой информации о размере задатка;

2.4. подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неправомерного установления в извещении о проведении электронного аукциона № 22000052000000000020 информации о сроке аренды земельного участка.

3. Выдать организатору торгов – Департаменту архитектуры, земельных и имущественных отношений Мэрии г. Кызыла и оператору электронной торговой площадки – АО «Агентство по государственному заказу Республики Тыва» обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений при организации и проведении аукциона № 22000052000000000020.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Тывинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по факту выявленных нарушений.

Председательствующий Комиссии

О.

О.

Примечание:

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

**Номер дела в Базе решений ФАС России, размещенного на официальном сайте
ФАС России <https://br.fas.gov.ru> – 017/10/18.1-58/2023.**