

Резолютивная часть решения оглашена 29.03.2021г.  
Мансийск

г. Ханты-

Решение изготовлено в полном объеме 01.04.2021г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №285 от 16.10.2020 в составе:

Председатель комиссии:

– <<\_\_>> – врио руководителя Управления.

Члены комиссии:

– <<\_\_>> – начальник отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

– <<\_\_>> – заместитель начальника отдела правовой экспертизы и контроля органов власти Управления;

в отсутствие на заседании комиссии заявителя <<\_\_>>, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии на заседании комиссии посредством видеоконференцсвязи представителей организатора торгов Администрации г.Сургута <<\_\_>>, действующей на основании доверенности от 20.07.2020 №213, <<\_\_>>, действующей на основании доверенности от 25.11.2020 №377,

в присутствии на заседании комиссии представителя победителя торгов – генерального директора <<\_\_>> <<\_\_>>,

рассмотрев жалобу <<\_\_>> (вх.№523-Ж от 22.03.2021),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) поступила жалоба <<\_\_>> (далее – Заявитель) (вх.№523-

Ж от 22.03.2021) на действия Администрации г.Сургута (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №120121/2829175/01 от 14.01.2021).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что в извещении о проведении аукциона Организатором торгов неверно указан срок аренды земельного участка, а также основание проведения аукциона (указаны неверные реквизиты решения о проведении аукциона).

На основании вышеуказанного Заявитель считает, что Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов, просит признать торги недействительными.

В соответствии с уведомлением Ханты-Мансийского УФАС России о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (от 22.03.2021 №05/ЕК-2265), направленного Организатору торгов и Заявителю в порядке части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Организатором торгов представлены все необходимые документы для рассмотрения жалобы. Рассмотрение жалобы назначено на 29.03.2021.

Организатор торгов вместе с документами представил письменные возражения (вх.№02-2491 от 25.03.2021) на жалобу Заявителя, согласно которым считает жалобу необоснованной, а свои действия законными.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя сторон, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

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.

Частью 5 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции определено, что в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что организатор торгов также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее

чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно распоряжению Администрации г.Сургута от 25.12.2020 №2132 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Распоряжение №2132 от 25.12.2020) принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером <<\_\_>>, площадью <<\_\_>> кв.м., расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, <<\_\_>>, вид разрешенного использования: обеспечение дорожного отдыха. Код 4.9.1.2 (размещение зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса) (далее – аукцион).

В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» информация о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

14.01.2021 на официальном сайте Организатором торгов опубликовано извещение №120121/2829175/01 о проведении аукциона.

Также извещение о проведении аукциона размещено в газете <<\_\_>> от 23.01.2021 №2.

Заявки участников принимаются по адресу: г.Сургут, <<\_\_>> в рабочие дни с 25.01.2021 по 12.03.2021 в период с 10:00 до 13:00 часов и с 14:00 до 16:00 часов. Торги назначены на 17.03.2021.

Согласно протоколу заседания комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, на право заключения договоров аренды земельных участков, на право заключения договоров о развитии застроенной территории от 16.03.2021 №168 на участие в аукционе поступило восемь заявок – от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 01.03.2021 в 12:40), от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 02.03.2021 в 11:34), от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 04.03.2021 в 15:00), от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 10.03.2021 в 15:30), от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 11.03.2021 в 12:20), от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 11.03.2021 в 12:30), от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 12.03.2021 в 11:10), от <<\_\_>> (дата и время подачи заявки 12.03.2021 в 11:30).

В соответствии с указанным протоколом заявка <<\_\_>> отозвана

09.03.2021, остальные семь заявителей признаны участниками аукциона.

В силу пункта 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

Согласно протоколу заседания комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков, на право заключения договоров аренды земельных участков, на право заключения договоров о развитии застроенной территории от 17.03.2021 №344 победителем аукциона признано <<\_\_\_>>, как лицо, предложившее наибольшую цену предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы за земельный участок).

В своей жалобе Заявитель указывает, что в размещенном на официальном сайте извещении №120121/2829175/01 от 14.01.2021 Организатором торгов неверно указан срок аренды земельного участка: вместо 30 месяцев указано 1 год и 3 месяца (15 месяцев), а также указаны неверные реквизиты решения о проведении аукциона: в извещении указано Распоряжение от 11.12.2020 №2024, тогда как в протоколах указано Распоряжение от 25.12.2020 №2132.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать, в частности, сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукцион (подпункт 2), а также 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 (подпункт 9).

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 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.

Сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определены приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр.

Согласно выписке из Правил землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденных решением Сургутской городской Думы от 28.06.2005 №475-III ГД с изменениями от 27.03.2020 №573-VI ДГ (далее – Правила землепользования), являющейся неотъемлемой частью аукционной документации и размещенной на официальном сайте с извещением №120121/2829175/01, общая площадь помещений, которые возможно возвести на выставленном на аукцион земельном участке, составляет <<\_\_>> кв.м.

В соответствии с приказом Минстроя России от 15.05.2020 №264/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, площадью до 1 500 кв.м. составляет 15 месяцев.

Исходя из совокупности приведенных положений, срок аренды земельного участка с кадастровым номером <<\_\_>> должен составлять 30 месяцев.

Организатор торгов пояснил, что в извещении №120121/2829175/01 от 14.01.2021, размещенном на официальном сайте, допущена опечатка: вместо срока аренды земельного участка (30 месяцев) указан срок строительства объекта (15 месяцев), вместо Распоряжения №2132 от 25.12.2020 указано Распоряжение №2024 от 11.12.2020. При этом в составе документов к извещению №120121/2829175/01 на официальном сайте опубликовано решение о проведении аукциона с верными реквизитами (Распоряжение №2132 от 25.12.2020), а также исходно-разрешительная документация на земельный участок, проект договора аренды земельного участка, в которых указан верный срок аренды земельного участка.

Эти же документы с указанием верных сведений опубликованы на портале <http://admsurgut.ru/>.

В извещении, опубликованном в газете <<\_\_>> от 23.01.2021 №2 также указаны верные реквизиты решения о проведении аукциона (Распоряжение №2132 от 25.12.2020) и сроки аренды земельного участка

(30 месяцев).

Запросы о разъяснении аукционной документации Организатору торгов не поступали.

О наличии опечатки в указанных сведениях Организатор торгов узнал после получения уведомления о поступлении настоящей жалобы.

Из представленных в материалы дела документов следует, что к извещению №120121/2829175/01 от 14.01.2021, размещенному Организатором торгов на официальном сайте, прикреплено извещение в формате pdf, а также аукционная документация, включая выписку из Правил землепользования, Распоряжение №2132 от 25.12.2020, проект договора аренды земельного участка, в которых указан срок аренды земельного участка – 30 месяцев, срок строительства объекта – 15 месяцев.

Вместе с извещением о проведении аукциона в газете <<\_\_>> от 23.01.2021 №2 также опубликованы указанные документы, содержащие аналогичные сроки.

Согласно извещению №120121/2829175/01 от 14.01.2021 со дня приёма заявок претендентам предоставляется возможность ознакомиться с исходно-разрешительной документацией и иными документами на земельный участок, получить более подробную информацию о земельном участке по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, <<\_\_>> (в рабочие дни с понедельника по пятницу с 10:00 до 16:00 часов, перерыв на обед с 13:00 до 14:00 часов).

Поскольку в документах, опубликованных с извещением №120121/2829175/01 на официальном сайте, в газете <<\_\_>> от 23.01.2021 №2, а также на портале <http://admsurgut.ru/>, указаны верные сведения, за разъяснениями документации ни Заявитель, ни иные лица к Организатору торгов не обращались, а при подаче заявки на участие в аукционе Заявитель подтвердил, что ознакомлен с характеристиками земельного участка, указанными в извещении, а также с документацией на земельный участок, Ханты-Мансийское УФАС России не находит оснований для удовлетворения жалобы Заявителя.

Вместе с тем, в силу части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех

выявленных нарушений.

Из содержания извещения №120121/2829175/01 следует, что участнику, который не зарегистрировался и не присутствовал на аукционе, задаток не возвращается.

В силу пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

По мнению Организатора торгов пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ ему предоставлено право устанавливать в аукционной документации условия о невозврате задатка.

Однако данный довод Организатора торгов является несостоятельным, поскольку из буквального толкования указанной нормы следует, что Организатору торгов предоставлено право устанавливать порядок внесения и возврата задатка, но не основания, по которым задаток может быть удержан.

Согласно пункту 18 статьи 39.12 ЗК РФ в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Данная норма закона не предусматривает обязанность по возврату задатка только лицам, участвовавшим в аукционе, фактически присутствующим при его проведении.

Лицом, участвующим в аукционе, является участник аукциона, который в силу положений пункта 9 статьи 39.12 ЗК РФ признается таковым с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

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, засчитывается 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.

Других оснований невозврата задатка, внесенного для участия в торгах



претендентами, связанных с невыполнением условий проведения аукциона в Земельном кодексе РФ, регламентирующем порядок и процедуру проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, не содержится.

В силу приведенных норм ответственность в виде невозврата задатка возникает только в случае уклонения от заключения договора по результатам аукциона.

Ссылка Организатора торгов на пункт 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации является несостоятельной, поскольку порядок и процедура проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков регламентируется Земельным кодексом РФ.

Соответственно установление в извещении №120121/2829175/01 условия о невозврате задатка участнику, который не зарегистрировался и не присутствовал на аукционе, является существенным нарушением, поскольку Земельный кодекс РФ содержит исчерпывающий перечень оснований, при которых внесенный участниками торгов задаток не подлежит возврату.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

решила:

1. Признать жалобу <<\_\_>> (вх.№523-Ж от 22.03.2021) на действия Администрации г.Сургута при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №120121/2829175/01 от 14.01.2021) необоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов Администрации г.Сургута, выразившихся в установлении в извещении №120121/2829175/01 условия о невозврате задатка участнику, который не зарегистрировался и не присутствовал на аукционе, нарушение пункта 18 статьи 39.11, пунктов 18, 21 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов Администрации г.Сургута обязательное для исполнения предписание в части совершения действий, направленных на устранение выявленных нарушений.

Члены Комиссии:

<<\_\_>>

<<\_\_>>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.