

**Заявитель:**

Δ

**Организатор торгов:**

У

**Электронная площадка:**

АО «С»

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 023/10/18.1-5635/2023 по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

22 ноября 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;

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя Д, П (доверенность № 67/76-н/64-2023-9-38 от 16.11.2023),

в отсутствие надлежащим образом уведомленных представителей Управления правовых и имущественных отношений администрации муниципального образования Калининский район и оператора электронной площадки АО «С»,

рассмотрев жалобу Д (вх. № 39127-ЭП/23 от 01.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - У при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 23:10:0602197:1121, 23:10:0602197:1122, 23:10:0602197:723 (извещение № 21000002830000000048, лоты №№1-3, опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

#### **УСТАНОВИЛА:**

Комиссией Краснодарского УФАС России рассмотрена жалоба Д (вх. № 39127-ЭП/23 от 01.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - У при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 23:10:0602197:1121, 23:10:0602197:1122, 23:10:0602197:723 (извещение № 21000002830000000048, лоты №№1-3 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи (далее — ВКС) 22 ноября 2023 года в 11 часов 00 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.

Установлено, что Д направлял заявку на участие в аукционе, в связи с чем его жалоба на действия организатора торгов подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Из материалов дела следует, что 28.09.2023 организатором торгов опубликовано извещение о проведении электронного аукциона.

Предмет торгов по лоту №1: заключение договора аренды земельного участка

с кадастровым номером 23:10:0602197:1121 площадью 8496 кв.м., из земель населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Калининский район, Калининский муниципальный район, Старовеличковское сельское поселение, ст-ца Старовеличковская, ул. Первомайская, з/у 3/4.

Предмет торгов по лоту №2: заключение договора аренды земельного участка

с кадастровым номером 23:10:0602197:1122 площадью 10000 кв.м., из земель населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Калининский район, Калининский муниципальный район, Старовеличковское сельское поселение, ст-ца Старовеличковская, ул. Первомайская, з/у 3/5.

Предмет торгов по лоту №3: заключение договора аренды земельного участка

с кадастровым номером 23:10:0602197:723 площадью 1000 кв.м., из земель населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Калининский район, Калининский муниципальный район, Старовеличковское сельское поселение, ст-ца Старовеличковская, ул. Первомайская, з/у 3/3.

Дата и время начала срока подачи заявок на участие в аукционе, проводимом в электронной форме: 28.09.2023 14:00 по мск;

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, проводимом в электронной форме: 25.10.2023 16:00 по мск;

Дата рассмотрения заявок: 27.10.2023;

Дата проведения аукциона: 30.10.2023 09:00 по мск;

Согласно доводам жалобы, организатор торгов опубликовал извещение о проведении аукциона, сформированное с нарушением норм земельного законодательства.

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).

Установлено, что по окончании срока подачи заявок до 16 часов 00 минут по мск 25.10.2023 поданы 1 заявка на участие в электронном аукционе по лоту №1 от Д; 1 заявка на участие в электронном аукционе по лоту № 2 от Д; 6 заявок на участие в электронном аукционе по лоту № 3 от Г., С, Д, ООО «С», Н, Ф

Согласно протоколу заседания Комиссии № 49 от 30.10.2023, победителем аукциона по лоту № 3 признан участник торгов – ООО «С».

Обращаясь в Краснодарское УФАС России, заявитель в жалобе указал, что аукционная документация содержит информацию о сроках аренды земельных участков, противоречащую земельному законодательству.

Из положений пп. 9 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) следует, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Согласно извещению № 21000002830000000048, срок аренды земельных участков по лотам №№ 1, 2, 3 составляет 10 лет.

В соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 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 ст. 39.8 ЗК РФ.

Согласно п. 9 ст. 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.

Приказом Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр "Об установлении

срока, необходимого 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" установлено, что для объектов площадью до 1 500 м<sup>2</sup> общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет 15 месяцев, для объектов площадью от 1 500 м<sup>2</sup> до 5 000 м<sup>2</sup> общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет 29 месяцев; для объектов площадью от 5 000 м<sup>2</sup> до 10 000 м<sup>2</sup> общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет 33 месяца.

Согласно извещению № 21000002830000000048, площадь земельного участка по лоту № 1 составляет 8496 кв.м, площадь земельного участка по лоту № 2 составляет 10000 кв.м., площадь земельного участка по лоту № 3 составляет 1000 кв.м.

Таким образом, учитывая положения ст. 39.8 ЗК РФ и приказа Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр, срок аренды земельного участка по лоту № 1 должен составлять 66 месяцев, срок аренды земельного участка по лоту № 2 должен составлять 66 месяцев, срок аренды земельного участка по лоту № 3 должен составлять 30 месяцев.

На основании изложенного, довод заявителя о нарушении законодательства при указании сроков аренды земельных участков является обоснованным.

Согласно доводу заявителя, извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки.

В соответствии с извещением № 21000002830000000048, вид разрешенного использования земельных участков по лотам № 1, 2, 3 – склады.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «склады» предполагает размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с Письмом ФАС России от 25.09.2020 № ИА/83159/20 правила землепользования и застройки согласно пункту 4 части 1 статьи 30 ГрК РФ разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, предоставление возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков из предусмотренных правилами землепользования и застройки повышает инвестиционную привлекательность земельного участка, способствует развитию конкуренции при проведении аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договора аренды земельных участков.

Согласно позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной в решении от 21 марта 2022 № АКПИ22-56, по смыслу указанных норм во взаимосвязи с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в случае установления таким органом нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка в правилах землепользования и застройки в извещении о проведении аукциона необходимо указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в этих правилах.

Исходя из вышеизложенного, организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, которые содержатся в правилах землепользования и застройки.

На основании изложенного, довод заявителя об отсутствии в извещении всех видов разрешенного использования земельного участка, предусмотренные правилами землепользования и застройки, является обоснованным.

Согласно доводу заявителя, извещение не содержит информацию о размере вознаграждения оператора ЭТП.

В соответствии с п. 3.2 ст. 39.12 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.

Согласно п. 4.1 постановления Правительства РФ от 10 мая 2018 года № 564 "О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров», Правительство РФ постановило установить, что при проведении в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме (далее - аукцион) оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, утвержденными настоящим постановлением, взимать с победителя аукциона или иного лица, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39 12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, плату за участие в аукционе в размере, не превышающем предельный размер, установленный пунктом 2 настоящего постановления.

Согласно п. 14.2 Положения о функционировании электронной площадки, утвержденному генеральным директором АО «Сбербанк-АСТ» 06.09.2023, плата взимается с лица, с которым заключается контракт, по результатам проведения любых электронных процедур, в том числе по которым заказчиком не установлено обеспечение заявки. Плата взимается оператором электронной площадки с учетом предельных значений, указанных в п. 2 постановления Правительства РФ от 10.05.2018 № 564 «О взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров».

Исходя из анализа извещения № 21000002830000000048 комиссия приходит к выводу об отсутствии в нем информации о размере вознаграждения оператора ЭТП.

На основании изложенного, настоящий довод заявителя является обоснованным.

С учетом установленных нарушений, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи организатору торгов предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

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

## **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Д (вх. № 39127-ЭП/23 от 01.11.2023) на действия (бездействие) организатора торгов - У при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 23:10:0602197:1121, 23:10:0602197:1122, 23:10:0602197:723 (извещение № 21000002830000000048, лоты №№1-3, опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.

2. Организатору торгов - У выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии

2023-36246