

**Заявитель:**

Ч. И. Р.

**Организатор торгов:**

Департамент муниципальной собственности и городских земель Администрации  
МО г. Краснодар

**Оператор электронной площадки:**

АО «Единая электронная торговая площадка»

## **РЕШЕНИЕ**

по делу № 023/10/18.1-1465/2024 по результатам рассмотрения жалобы  
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

03 апреля 2024 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:

.....

в присутствии посредством видеоконференцсвязи представителя  
департамента муниципальной собственности и городских земель  
администрации МО г. Краснодар по доверенности ....., участника  
аукциона .....

в отсутствие Заявителя и представителя общества с ограниченной ответственностью «ЕЭТП» («Росэлторг») при надлежащем уведомлении о месте и времени рассмотрения настоящей жалобы;

рассмотрев жалобу Ч. И. Р. (вх. № ) на действия (бездействие) организатора торгов – департамента муниципальной собственности и городских земель Администрации МО г. Краснодар при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды на территории МО г. Краснодар (извещение № 22000038210000000047 от 29.02.2024, лот №1, опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))

### **УСТАНОВИЛА:**

Комиссией Краснодарского УФАС России рассмотрена жалоба Ч. И. Р. (вх. № ....) на действия (бездействие) организатора торгов – департамента муниципальной собственности и городских земель Администрации МО г. Краснодар при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды на территории МО г. Краснодар (извещение № 22000038210000000047 от 29.02.2024, лот №1, 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 03 апреля 2024 года в 11 часов 00 минут (мск).

Согласно доводам жалобы, Организатором торгов при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 25, площадь 808 кв. м, форма собственности: муниципальное образования город Краснодар (собственность от 27.08.2021 № 23:43:0143046:308-23/227/2021-6), категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0143046:308, начальная цена предмета аукциона 1 500 000,00 руб. (составляет 26,64 % от кадастровой стоимости), завышена, что является недопустимым и нарушающим его права и права неопределенного круга лиц на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Так же указывает, что извещение № 22000038210000000047 от 29.02.2024 не содержит в себе сведения о порядке расчета и образования начальной рыночной величины годовой арендной платы в размере 1 500 000 руб. На основании указанного

просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и 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 18.07.2011г. № 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.

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).

В соответствии с частью 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.

Частью 14 статьи 39.11 ЗК РФ, начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Согласно части 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Кроме того, в соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона 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.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не

предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) 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;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) 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;

10) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

11) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного

самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 28.02.2024 № 990 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственной собственности, собственность на который не разграничена», организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 22000038210000000047 от 29.02.2024, лот №1).

В соответствии с извещением № 22000038210000000047 о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:

дата и время начала подачи заявок - 01 марта 2024 года 09 часов 00 минут (мск);

дата и время окончания подачи заявок - 01 апреля 2024 года 10 часов 00 минут (мск);

дата проведения торгов - 05 апреля 2024 года 10 часов 00 минут (мск).

начальная цена - 1 500 000,00 руб.;

шаг аукциона - 45 000 ,00 руб (3,00 %);

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок проведения аукциона в части определения начальной цены аукциона, по мнению Заявителя, начальная цена аукциона необоснованно завышена, указывает, что извещение № 22000038210000000047 от 29.02.2024 не содержит в себе сведения о порядке расчета и образования начальной рыночной величины годовой арендной платы в размере 1 500 000 руб.

Согласно части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

На основании части 2 статьи 39.7 ЗК РФ В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с частью 1 статьи 39.13 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 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

На основании части 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В соответствии пунктом 2 протокола № 6 от 16 февраля 2024 года утвержден заместителем главы МО г. Краснодар 16.02.2024 г. «Об определении предмета электронного аукциона, присвоении ему регистрационного номера, о начальной цене предмета электронного аукциона, о времени, месте и порядке проведения электронного аукциона, сроках подачи заявок на участие в электронном аукционе, порядке внесения и возврата задатка, величины повышения начальной цены предмета электронного аукциона «шаг аукциона» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143046:308 установлена начальная цена аукциона — 1 500 000 рублей, шаг аукциона — 45 000 рублей, сумма задатка — 1 350 000 рублей, срок аренды — 20 лет.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 15.02.2024 № КУВИ-001/2024-47768340 кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143046:308, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 25 составляет 5 630 539, 92 руб.

В соответствии с частью 16 статьи 39.11 ЗК РФ по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации по торгам, приходит к следующим выводам.

Организатором торгов принято решение об установлении начальной цены аукциона в размере 1 500 000 руб (26,6 % от кадастровой стоимости земельного участка), то есть определена в размере не менее полутора процента от кадастровой стоимости в соответствии с частью 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу о том, что доводы жалобы Заявителя о нарушении его прав и прав неопределенного круга лиц, выражающееся в неправомерном завышении начальной цены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым



номером 23:43:0143046:308, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Букетная, 25, а также об отсутствии в извещении № 22000038210000000047 от 29.02.2024 сведений о порядке расчета и образования начальной рыночной величины годовой арендной платы спорного земельного участка, не обоснованы.

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия,

## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу Ч. И. Р. (вх №.....) на действия (бездействие) организатора торгов – департамента муниципальной собственности и городских земель Администрации МО г. Краснодар при организации и проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды на территории МО г. Краснодар (извещение № 22000038210000000047 от 29.02.2024, лот №1, опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края в течении трех месяцев со дня вынесения решения.