

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-996/2024

Резолютивная часть объявлена 28.05.2024

Решение изготовлено в полном объеме 31.05.2024

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее — Комиссия, Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель руководителя;

Члены комиссии:

<...> – специалист-эксперт Управления,

<...> — специалист-эксперт Управления;

рассмотрев жалобу <...> (вх.№ 8116-ЭП/24 от 08.05.2024, вх. № 8544-ЭП/24 от 16.05.2024) (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект» (далее – Организатор торгов), организатора аукциона - администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (далее – Уполномоченный орган) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000001, лоты №1-21) (далее -Аукцион),

в присутствии: директора ООО «Перспективный проект» - <...> представителя ООО «Перспективный проект» <...>., главы Администрации — <...>.,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении электронного аукциона на право заключения

договоров аренды земельных участков: Лот №1 площадью 1000 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:429; Лот №2 площадью 1000 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:428; Лот №3 площадью 902 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:432; Лот №4 площадью 1150 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:436; Лот №5 площадью 1260 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:437; Лот №6 площадью 1260 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:438; Лот №7 площадью 1150 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:442; Лот №8 площадью 1260 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:443; Лот №9 площадью 932 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:444; Лот №10 площадью 1150 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:445; Лот №11 площадью 900 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:446; Лот №12 площадью 1200 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:456; Лот №13 площадью 932 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:462; Лот №14 площадью 932 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:471; Лот №15 площадью 1200 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:472; Лот №16 площадью 1133 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:440; Лот №17 площадью 1133 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:470; Лот №18 площадью 1122 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:451; Лот №19 площадью 1097 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:477; Лот №20 площадью 1100 кв.м., кадастровый номер 90:02:050301:439; Лот №21 площадью 600 кв.м., кадастровый номер 90:02:050102:1193.

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. Организатор торгов установил незаконное требование о предоставлении копий всех страниц паспорта в составе заявки.
2. В извещении указаны ограничения прав по всем лотам, исходя из выписок ЕГРН ограничения отсутствуют.
3. Организатором торгов указана неполная информация о размере вознаграждения организатору торгов.
4. Организатором торгов нарушены требования пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ). Установление окончания приема заявок в выходной день нарушает положения статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Организатором торгов, Уполномоченным органом представлены письменные возражения по доводам, указанным в рассматриваемой жалобе.

Исследовав все представленные документы, обстоятельства дела, а также выслушав пояснения сторон, Комиссия установила следующее.

1. Согласно Извещению к заявке на участие в аукционе прилагаются:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей) (в случае представления копии паспорта гражданина Российской Федерации необходимо представить копии 20 (двадцати) страниц паспорта: от 1-ой страницы с изображением Государственного герба Российской Федерации по 20-ую страницу с «Извлечением из Положения о паспорте гражданина Российской Федерации» включительно);
- 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;
- документы, подтверждающие внесение задатка.

В соответствии с частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении 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.

Однако, Комиссия отмечает, что указанные положения ЗК РФ не содержат требования о предоставлении претендентами копий всех страниц паспорта.

Кроме того, Верховный суд Российской Федерации в определении от 04.04.2022 №310-ЭС22-2544 по делу №А83-17293/2020, согласился с позицией нижестоящих судов и указал следующее: «непредставление предпринимателем всех листов паспорта не является существенным нарушением, повлекшим невозможность идентифицировать личность участника аукциона, и не могло являться основанием для отказа в допуске к участию в торгах, отметив, что действия общества по отказу в допуске к участию в торгах ведут к созданию дополнительных

препятствий для участников торгов (новых оснований для формального отклонения поданных претендентами заявок на участие в аукционах), что не соответствует законодательству о защите конкуренции.

Таким — образом, Организатором торгов установлено избыточное (формальное) требование о представлении копии 20 (двадцати) страниц паспорта в Извещении.

На основании вышеизложенного, довод Заявителя признан обоснованным.

2. В извещении отражена информация, что участки имеют ограничения прав — статья 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении Аукциона должно содержать в себе, в том числе сведения 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).

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации недвижимости) ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости.

Согласно выпискам об объектах недвижимости из ЕГРН, полученным антимонопольным органом, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 90:02:050301:428, 90:02:050301:429, 90:02:050301:43 2 , 90:02:050301:43 6 , 90:02:050301:444, 90:02:050301:445, 90:02:050301:456 90:02:050301:462, 90:02:050301:471, 90:02:050301:477

внесены сведения об их расположении в границах зоны с особыми условиями использования территории и наличии ограничений использования в пределах зоны: согласно пункту 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, а также внесены сведения об ограничениях прав на земельный участок, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

В отношении земельных участков с кадастровым номером: 90:02:050301:451, 90:02:050301:472 указано следующее: земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 90:02-6.442 от 07.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п.6 ст. 67.1 "Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий" Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 90:02:050301:43 9 , 90:02:050301:44 0 , 90:02:050301:442, 90:02:050301:470 внесены сведения исключительно об ограничениях прав на земельный участок, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 90:02:050102:1193, 90:02:050301:437, 90:02:050301:438 , 90:02:050301:443, 90:02:050301:446 в выписках об объекте недвижимости отсутствуют какие-либо сведения об ограничении прав на земельные участки.

Таким образом, довод жалобы нашел свое подтверждение, Организатор торгов указал в Извещении информацию об ограничениях прав, не соответствующую сведениям из ЕГРН, тем самым нарушив пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Администрацией принято постановление №59 08.04.2024 о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципальных земельных участков и о наделении полномочиями по осуществлению функции Организатора аукциона специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Перспективный проект».

Согласно представленным документам 08.04.2024г. между Администрацией и ООО «Перспективный проект» заключен договор поручения на организацию и проведение торгов №43.

Согласно пункту 2.6 Договора №43 от 08.04.2024 г. организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов.

При этом согласно пункту 2.4 Договора цена Договора составляет 1

(один) рубль.

Согласно извещению, ООО «Перспективный Проект», действующее на основании договора поручения на организацию и проведение торгов № _43_ от _08_.04.2024 года, приглашает юридических лиц независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, а также физических лиц, в том числе без образования юридического лица (индивидуальных предпринимателей) принять участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с Извещением вознаграждение организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме и составляет 60000 (шестьдесят) тысяч рублей за каждый лот. Вознаграждение не входит в цену аренды и не подлежит возмещению за счет средств заказчика, а взимается Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица, в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора аренды. Срок для возмещения вознаграждения не может превышать 5 дней со дня подведения итогов аукциона.

В Извещении не указано, чем обусловлена обязанность победителя аукциона по оплате вознаграждения в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей.

Под «вознаграждением» в гражданском законодательстве понимается выплата уполномоченному лицу обусловленных соглашением сторон либо законодательством денежных сумм за совершение им определенных действий (выполнение работы, оказание услуги и т.п.).

Согласно пункту 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательно не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем качестве сторон (третьих лиц).

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ не допускается требовать от победителя аукциона возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5 статьи 39.13 ЗК РФ.

Согласно пункту 5 статьи 39.13 ЗК РФ допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, 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 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.

Таким образом, требование об оплате Организатору торгов вознаграждения, установленное в извещении, противоречит вышеуказанным положениям и нарушает пункт 22 статьи 39.12 ЗК РФ.

4. Извещение о проведении аукциона в отношении указанных земельных участков опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru> 10.04.2024.

Согласно извещению дата и время начало подачи заявок: 10.04.2024 17:00 (МСК); Дата и время окончания подачи заявок: 12.05.2024 12:00 (МСК); Дата рассмотрения заявок (признание претендентов участниками аукциона) «13» мая 2024 года в сети интернет по адресу – <https://www.rts-tender.ru/> (ООО «РТС-тендер»).

Дата и время начала проведения аукциона: 20.05.2024 10:00 (МСК).

Согласно пункту 4 статьи 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения 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.

Исходя из вышеизложенного, Организатор торгов нарушил пункт 4 статьи 39.12 ЗК РФ, установив временной промежуток между датой окончания приема заявок и датой проведения аукциона, превышающий пять дней.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>. на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект», организатора аукциона - администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000001) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов, Уполномоченному органу предписание об устранении выявленных нарушений.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.