Решение по жалобе № 034/10/18.1-373/2024

02 апреля 2024 года Волгоград

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Т. С.А. - заместитель начальника отдела контроля органов власти;

М. О.Л. - старший государственный инспектор отдела

контроля органов власти;

рассмотрев жалобу Н. И.А. от 25.03.2024 (вх. № 2948-ЭП/24) на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок», уполномоченный орган — комитет по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 25.03.2024 (вх. № 2948-ЭП/24) поступила жалоба Н. И.А. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее — Организатор торгов, ГКУ ВО «ЦОЗ»), уполномоченный орган - комитет по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области (далее — Комитет) при организации аукциона в электронной форме на право заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) уведомление о поступлении жалобы от 28.03.2024 исх. № ОЯ/2366/24 направлено Заявителю, Организатору торгов, в Комитет и ООО «РТС-тендер» по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 02.04.2024 в 13 час. 30 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 02.04.2024 в 13 час. 30 мин. по адресу: Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, левое крыло, 5 этаж.

В рассмотрении жалобы участвовали: представитель ГКУ ВО «ЦОЗ» З. Е.В. по

доверенности от 28.02.2024, представитель Комитета К. А.А. по доверенности от 29.02.2024 посредством видеоконференцсвязи.

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1, далее — Аукцион).

Предмет Аукциона: земельный участок расположенный в Волгоградская область, г. Камышин, примерно в 69 м по направлению на северо-восток от ориентира: мкр. 5-й, дом 65 34:36:000018:420, площадью 5 080 м.

Извещение № 21000027630000000469 о проведении Аукциона (далее – Извещение) 17.01.2024 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Аукцион проводился на электронной площадке ООО «РТС-тендер» (далее - ЭТП) по электронному адресу: www.rts-tender.ru.

Аукцион проведен на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), распоряжения Комитета от 11.01.2024 № 2 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 34:36:000018:420» (далее — Распоряжение № 2), Соглашения об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков в электронной форме от 01.03.2023 (далее - Соглашение), Извещения.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов, Комитетом были допущены нарушения действующего законодательства, а именно: неверно установлен шаг Аукциона; на земельном участке находится капитальное сооружение; срок договора аренды указан неверно; итоговый протокол, опубликованный Организатором торгов, не соответствует положениям ЗК РФ.

Организатором торгов представлены письменные пояснения исх. № 812-07 от 01.04.2024. Комитетом представлены письменные пояснения исх. № 894 от 29.03.2024 (вх. № 3205-ЭП от 29.03.2024). Представители Организатора торгов и Комитета с жалобой не согласны, пояснили, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено не было, просят признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы Организатора торгов, Комитета Комиссия пришла к следующим выводам.

1. По доводу заявителя о неверно установленном шаге Аукциона.

В соответствии с ч. 18 ст. 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.

Пунктом 4 Распоряжения № 2 шаг Аукциона установлен в размере 50 190 рублей.

Начальная цена Аукциона 1 673 300 руб. 00 коп., 3 % от начальной цены Аукциона составляет 50 199 руб. 00 коп. Шаг аукциона установлен Организатором в пределах данного значения и составил 50 190 руб.

Таким образом, Организатором торгов «шаг аукциона» установлен в пределах 3% от начальной цены Аукциона, довод Заявителя необоснован.

2. По доводу заявителя, о том, что на земельном участке находится капитальное строение.

В пп. 8, 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со ст. 39.36 ЗК РФ, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные ч. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со ст. 39.36 ЗК РФ.

В качестве доказательств наличия на земельном участке строения Заявителем предоставлено изображение исходя из которого нельзя индивидуализировать земельный участок, также не возможно установить источник его получения и актуальность предоставленной информации, поскольку неизвестна дата осуществления съемки местности.

В Извещении указана информация о наличии ограничений и обременений:

согласно градостроительному плану земельного участка № РФ-34-2-36-0-00-2023-0280-0 от 22.12.2023 (прилагается отдельным файлом). В указанном документе

среди установленных ограничений и обременений не указана информация о расположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на земельный участок информации о наличии зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства не содержится.

В письме Управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области от 29.12.2023 указано, что разрешение на строительство каких-либо объектов, а также разрешение на ввод в эксплуатацию объектов на указанном земельном участке не выдавалось.

Комитетом 10.01.2024 был составлен Акт осмотра земельного участка согласно которому объекты капитального строительства и объекты незавершенного строительства на земельном участке отсутствуют.

Таким образом, информация Заявителя о наличии на участке капитального строения не нашла подтверждения, довод Заявителя необоснован.

3. По доводу Заявителя, о том что срок договора аренды указан не верно.

В Извещении указано, что разрешенное использование земельного участка - для многоэтажного жилищного строительства. Срок аренды земельного участка – 5 лет 6 месяцев.

В соответствии с п.п. 9 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе 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 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 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. 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 п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ.

Срок, необходимый 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, установлен приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.05.2020 № 264/пр (далее — Приказ № 264/пр).

Решением Камышинской городской Думы от 16.12.2010 № 59 утверждены Правила землепользования и застройки городского округа - город Камышин Волгоградской области (далее - Правила).

Согласно Правилам земельный участок с кадастровым номером 34:36:000018:420, видом разрешенного использования – многоэтажное жилищное строительство, расположен в территориальной зоне Ж-4 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами», максимальный процент застройки в границах земельного участка — 60%; предельное количество этажей — не подлежит установлению; предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

Информация о видах разрешенного использования земельного участка указана в п. 2.2 градостроительного плана земельного участка № РФ-34-2-36-0-00-2023-0280-0 от 22.12.2023 в том числе размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше.

Исходя из характеристик земельного участка, максимального процента застройки в границах земельного участка, а также учитывая возможность размещения многоквартирного дома этажностью 9 этажей для установления срока аренды земельного участка Комитет должен был использовать п. 5 приложения к Приказу № 264/пр (объекты площадью от 20 000 м2 до 30 000 м2), который устанавливает общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений равный 52 месяцам.

Таким образом, установленный Комитетом и указанный в Извещении срок аренды Земельного участка — 5 лет и 6 месяцев, не соответствует требованиям п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ, Приказа № 264/пр. Довод Заявителя обоснован.

4. По доводу заявителя, о том что итоговый протокол, опубликованный Организатором торгов, не соответствует положениям ЗК РФ.

В соответствии с п. 10 ст. 39.13 ЗК РФ протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной

площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Из вышеуказанного следует, что информация о дате и времени начала и окончания аукциона должна быть указана только в протоколе проведения электронного аукциона.

Протокол проведения аукциона размещен на электронной площадке 19.03.2024 в 11:16, в данном протоколе указано:

Дата и время начала аукциона: 19.03.2024 11.00.00

Дата и время окончания аукциона: 19.03.2024 11:14:34

В п. 10 ст. 39.13 ЗК РФ не содержится требования о необходимости указания в протоколе о результатах Аукциона сведений о времени начала и окончания электронного аукциона.

В ч. 15 ст. 39.12 ЗК РФ предусмотрено, что результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;

2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;

3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;

4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;

5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В п. 2 ст. 54 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования).

В протоколе о результатах Аукциона, размещенном на ЭТП, указано наименование победителя ООО «АВАНГАРД» место нахождения: Волгоградская область, г. Камышин.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц место нахождения ООО «АВАНГАРД»: Волгоградская область, г. Камышин.

Таким образом, в протоколе о результатах Аукциона указано место нахождения

ООО «АВАНГАРД», довод Заявителя необоснован.

Частью 1 ст. 20 Закона о защите конкуренции установлено, что по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, мероприятий по реализации проекта по строительству) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

Соглашением в п. 2.3 предусмотрено что уполномоченный орган (Комитет) направляет Организатору торгов решение о проведении аукциона, содержащее в том числе срок заключения договора аренды. В п. 2.7 Соглашения также предусмотрено, что Извещение утверждает уполномоченный орган (Комитет). Извещение утверждено заместителем председателя Комитета К. А.А.16.01.2024.

В связи с выявленными нарушениями, Комиссией Управления принято решение о выдаче Комитету обязательного для исполнения предписания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Нестеренко И.А. на действия организатора торгов – государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок», уполномоченного органа — комитет по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области при организации и проведении аукциона в электронной форме на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1), обоснованной.

2. Признать в действиях уполномоченного органа — комитета по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин нарушение п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации при организации аукциона в электронной форме на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1).

3. В порядке ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции выдать комитету по управлению имуществом администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона в электронной форме на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (извещение на сайте

www.torgi.gov.ru № 21000027630000000469, лот № 1).

4. Передать соответствующему должностному лицу Волгоградского УФАС России материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административного правонарушения.

Председатель комиссии

О.И. Яч

Члены комиссии:

С.А. Т.

О.Л. М.