



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Волгоградской области

ул. 7-я Гвардейская, д. 12, г. Волгоград, 400005
тел. (8442) 24-22-65, факс (8442) 24-22-76
e-mail: to34@fas.gov.ru

Итого
размещено
№ _____

На № _____ от _____

Г.Ю.С.

ГКУ ВО «Центр организации закупок»
ул. Новороссийская, д. 15,
Волгоград, 400066

Администрация
Городищенского муниципального района
Волгоградской области
пл. 40-летия Сталинградской битвы, д. 1,
р.п. Городище, Городищенский р-н,
Волгоградская обл., 403003

ООО «РТС-тендер»
ko@rts-tender.ru

Решение по жалобе № 034/10/18.1-1300/2024

«26» августа 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., Члены Комиссии: Л.Е.В., Т.С.А.;

рассмотрев жалобу Г.Ю.С. (далее - Заявитель) на действия государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее - ГКУ ВО «ЦОЗ»), администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области (далее - Администрация) при организации аукциона в электронной форме № 329 на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000027630000000687, лот № 2, далее - Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 16.08.2024 (вх. № 8736-ЭП/24) поступила жалоба Заявителя на действия ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации при организации Аукциона.

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы 20.08.2024 направлено Заявителю, ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации, ООО «РТС-тендер» по электронной почте (исх. № ИН/6830/24 от 20.08.2024).

Рассмотрение жалобы назначено на 26.08.2024 в 10 час. 20 мин. Рассмотрение



жалобы состоялось 26.08.2024 в 10 час. 20 мин.

Жалоба рассмотрена с участием представителей ГКУ ВО «ЦОЗ» - З.Е.В. (доверенность), Х.В.А. (доверенность), представителя Администрации – П.Е.А. (доверенность), в отсутствие Г.Ю.С. (уведомлена надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион в электронной форме № 329 на право заключения договоров аренды земельных участков, лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером 34:03:080001:1969, площадью 1200 кв.м., расположенный по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, п. Самофаловка, пер. Новый, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - магазины (извещение № 21000027630000000687, далее - Земельный участок).

Извещение № 21000027630000000687 о проведении Аукциона (далее - Извещение) опубликовано 21.06.2024 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.

Согласно п. 11 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

01.03.2023 между Администрацией, именуемый в дальнейшем «Уполномоченный орган» и ГКУ ВО «ЦОЗ», именуемое в дальнейшем «Организатор аукциона», заключено соглашение об организации и проведении аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право заключения договора аренды земельных участков в электронной форме (далее - Соглашение).

Согласно п. 2.2 Соглашения Уполномоченный орган в течение одного рабочего дня с даты принятия решения о проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельных участков направляет Организатору аукциона письмо-заявку на проведение электронного аукциона и документы по каждому предмету аукциона (лоту).

Организатор аукциона рассматривает заявку на предмет наличия информации и документов (п. 2.5 Соглашения). По итогам рассмотрения заявки Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявки разрабатывает извещение о проведении электронного аукциона и направляет его Уполномоченному органу на утверждение (п.п. «а» п. 2.6 Соглашения).

В соответствии с п. 2.7 Соглашения Уполномоченный орган не позднее двух рабочих дней со дня получения от Организатора аукциона извещения утверждает его и направляет Организатору аукциона.

Утвержденное извещение размещается Организатором аукциона на официальном сайте на электронной площадке в течение одного рабочего дня со дня его получения (п. 2.8 Соглашения).

Аукцион проведен на основании Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), постановления Администрации от 31.05.2024 № 942-п «О проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка», Извещения.

Согласно жалобе Заявителя:

- Земельный участок не может быть предметом Аукциона, так как на нем расположены здание, дорога и дорожное покрытие; на Земельном участке ведется незарегистрированная деятельность третьих лиц;

- в нарушение п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ в Извещении не указан размер платы, взимаемой оператором электронной торговой площадки;

- п. 4.1 проекта договора аренды земельного участка по лоту № 2 не соответствует требованиям ЗК РФ.

Представители ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации просят признать жалобу необоснованной, считают, что Аукцион проведен в соответствии с требованиями ЗК РФ, Извещения.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах жалобы, заслушав и исследовав доводы представителей ГКУ ВО «ЦОЗ», Администрации, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12, 39.13 ЗК РФ.

1. Подпунктом 9 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) информация о наличии объектов недвижимости, сервитута в пределах Земельного участка отсутствует.

Представителем Администрации представлен акт осмотра Земельного участка от 28.05.2024 (далее — Акт осмотра), согласно которому Земельный участок свободен от застройки, объекты недвижимости, дорожное покрытие отсутствуют (имеется грунтовая дорога без асфальтового и бетонного покрытия), на Земельном участке произрастает травянистая растительность. Данная информация подтверждается фототаблицей, являющейся приложением к Акту осмотра.

Таким образом, в Извещении указана информация, соответствующая выписке из ЕГРН на Земельный участок, Акту осмотра.

На участие в Аукционе по лоту № 2 поступило 10 заявок, в том числе заявка Гильфановой Ю.С.

Исходя из заявки Г.Ю.С. на участие в Аукционе ей известны сведения о Земельном участке, Заявитель надлежащим образом ознакомлен с реальным состоянием Земельного участка и не имеет претензий.

Согласно п. 19 Извещения в Администрации (Уполномоченном органе) можно ознакомиться с технической и юридической документацией, в том числе получить информацию о местонахождении участков для осмотра их на местности.

Таким образом, все потенциальные участники Аукциона были заблаговременно извещены о качественном состоянии Земельного участка, имели возможность

ознакомиться с его состоянием путем осмотра на местности, обратиться в Уполномоченный орган за получением интересующей информацией.

Подаявая заявку на участие в Аукционе, Г.Ю.С. приняла все условия проведения Аукциона, ей было известно о качественном состоянии Земельного участка. Какие-либо заявления от Г.Ю.С. о разъяснении положений Извещения в Уполномоченный орган не поступали. Возможностью получения дополнительной информации о Земельном участке, ознакомления с технической и юридической документацией, Г.Ю.С. не воспользовалась. Довод Заявителя необоснован.

Г.Ю.С. в подтверждение своих доводов представлены скриншоты с сайтов egpr.ru, egpr.org. Вместе с тем, данные сайты не являются официальными сайтами Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии и не могут быть источниками получения достоверной информации. Исходя их представленных скриншотов невозможно сделать вывод о наличии на Земельном участке здания, дороги и дорожного покрытия.

Доказательств деятельности третьих лиц на территории Земельного участка, Г.Ю.С. не представлено.

2. Г.Ю.С. в жалобе указала, что в нарушение п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ в Извещении не указан размер платы, взимаемой оператором электронной торговой площадки.

В соответствии с п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ наряду со сведениями, указанными в п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, 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 ст. 39.12 ЗК РФ 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.

В п. 5 ст. 39.13 ЗК РФ предусмотрено, что допускается взимание оператором электронной площадки с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми в соответствии с п. 13, 14, 20 и 25 ст. 39.12 ЗК РФ 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.

Постановлением 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» (далее - Постановление № 564) в п. 2 утвержден предельный размер платы в размере одного процента начальной (максимальной) цены контракта и не более чем 5 тыс. рублей без учета налога на добавленную стоимость.

В п. 4(1) Постановления № 564 предусмотрено, что при проведении в соответствии с ЗК РФ 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 оператор электронной площадки вправе в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением № 564 плату за участие в аукционе в размере, не

превышающем предельный размер, установленный пунктом 2 настоящего постановления. При этом размер платы исчисляется в процентах начальной цены предмета аукциона.

Таким образом, в соответствии с ЗК РФ, Постановлением № 564 извещение должно содержать информацию о размере, а не о сумме взимаемой с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми заключается договора аренды земельного участка, платы оператору электронной площадки.

В Извещении содержится следующая информация о размере взимаемой платы с победителя электронного аукциона или иных лиц, с которыми заключается договор аренды земельного участка, оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе: «1% от начальной цены предмета аукциона, порядок и тарифы определяются электронной площадкой «РТС-тендер» и составляют на дату публикации: размер тарифа - 1% от начальной цены предмета аукциона и не более 5 000 рублей, без учета НДС».

Исходя из Регламента электронной площадки «РТС-тендер», утвержденного приказом генерального директора ООО «РТС-тендер» № 29-П/24 (в редакции от 28.05.2024), информации, размещенной на официальном сайте электронной площадки «РТС-тендер» по адресу: <https://www.rts-tender.ru/tariffs/platform-property-sales-tariffs/>, размер тарифа составляет 1% от начальной цены имущества и не более 5 000 рублей, без учета НДС.

Следовательно, Извещение содержит информацию о размере платы оператору электронной площадки за участие в электронном аукционе, предусмотренную п. 3.2 ст. 39.13 ЗК РФ. Довод Заявителя необоснован.

3. Заявитель в жалобе указал, что проект договора аренды земельного участка по лоту № 2 Аукциона противоречит требованиям ЗК РФ.

Пунктом 4.1 проекта договора аренды земельного участка по лоту № 2 Аукциона (далее - Договор) арендатор имеет право в том числе на продление в преимущественном порядке Договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению арендатора, переданному арендодателю не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока договора.

Вместе с тем, согласно п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Таким образом, 4.1 договора аренды земельного участка противоречит п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

4. Согласно ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В связи с выявленными нарушениями, Комиссией Управления принято решение о

выдаче Администрации обязательного для исполнения предписания о приведении п. 4.1 договора аренды Земельного участка в соответствии с требованиями п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ.

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

1. Признать жалобу Г.Ю.С. на действия государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок», администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона в электронной форме № 329 на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000027630000000687, лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером 34:03:080001:1969, площадью 1200 кв.м., расположенный по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, п. Самофаловка, пер. Новый, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - магазины), обоснованной.

2. Признать администрацию Городищенского муниципального района Волгоградской области нарушившей п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ.

3. Выдать администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации аукциона в электронной форме № 329 на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 21000027630000000687, лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером 34:03:080001:1969, площадью 1200 кв.м., расположенный по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, п. Самофаловка, пер. Новый, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - магазины).

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.Я

Члены комиссии:

Е.В.Л

С.А.Т

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.