

## РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-1086/2024

Резолютивная часть объявлена 06.06.2024

Решение изготовлено в полном объеме 11.06.2024

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

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель начальника отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

Члены Комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления,

<...> — специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления,

в ходе рассмотрения жалобы <...> (вх.8645-ЭП/24 от 17.05.2024) на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект» (далее – Организатор торгов), организатора аукциона – администрации Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (далее – Уполномоченный орган) при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000003, лоты №1 - 33) (далее - Аукцион, Извещение),

в присутствии: представителя ООО «Перспективный проект» - <...>

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 3 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА

В Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Уполномоченного органа при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельных участков: Лот №1 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1196; Лот №2 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1207; Лот №3 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1218; Лот №4 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1222; Лот №5 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1223; Лот №6 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 990:02:180201:1224; Лот №7 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1225; Лот №8 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1226; Лот №9 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1227; Лот №10 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1197; Лот №11 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1198; Лот №12 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1199; Лот №13 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1200; Лот №14 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1201; Лот №15 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1202; Лот №16 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1203; Лот №17 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1204; Лот №18 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1205; Лот №19 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1206; Лот №20 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1208; Лот №21 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1209; Лот №22 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1210; Лот

№23 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1211; Лот №24 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1212; Лот №25 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1213; Лот №26 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1214; Лот №27 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1215; Лот №28 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1216; Лот №29 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1217; Лот №30 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1219; Лот №31 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1220; Лот №32 площадью 2500 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1221; Лот №33 площадью 2685 кв.м., кадастровый номер 90:02:180201:1173 (далее — Земельные участки).

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. В Извещении указаны некорректные параметры разрешенного строительства Земельных участков.
2. В Извещении указаны ограничения прав в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации по всем лотам, что по мнению заявителя, не соответствует действительности.
3. Организатором торгов указана неполная информация о размере вознаграждения организатору торгов.
4. Организатором торгов нарушен срок окончания приема заявок.

Организатором торгов, Уполномоченным органом представлены письменные возражения по доводам жалобы.

1. Извещение о проведении Аукциона опубликовано на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> (далее — официальный сайт) 25.04.2024.

В силу подпункта 4 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).

Комиссией установлено, что в Извещении указан вид разрешенного использования Земельных участков - «растениеводство», а также следующие сведения:

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с Разделом III, главой 1, частью 196 ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЦВЕТОЧНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ БЕЛОГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ*

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		1.1. минимальная площадь земельного участка:

1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>- ведение огородничества (код 13.1) – 600 кв. м;</p> <p>- для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению и определяются в соответствии с частью 183 настоящих правил.</p> <p>1.2. максимальная площадь земельного участка:</p> <p>- ведение огородничества (код 13.1) – 2000 кв. м;</p> <p>- для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению и определяются в соответствии с частью 183 Правил землепользования и застройки Цветочненского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым.</p>
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	в соответствии с частью 179 Правил землепользования и застройки Цветочненского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым.
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	<p>предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>- для объектов вспомогательных видов разрешенного использования – не более 2 м;</p> <p>- для объектов иных видов разрешенного использования – не подлежит установлению.</p>
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

1. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению и определяются на основании требований технических регламентов, положений национальных стандартов и сводов правил, требований нормативов градостроительного проектирования, требований градостроительного и земельного законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости 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 Комиссией о Земельных участках, видом разрешенного пользования Земельных участков является «растениеводство».

Согласно Классификатору видов разрешенного использования, утвержденному приказом

Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «растениеводство» предполагает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 — 1.6, при этом строительство зданий, сооружений не предусмотрено.

Таким образом, информация, размещенная в Извещении, может ввести в заблуждение относительно возможности возведения зданий, сооружений на земельных участках, что не соответствует положениям подпункта 4 пункта 21 ЗК РФ.

2. В Извещении в отношении Земельных участков отражена следующая информация: *«Согласно Карты Градостроительных ограничений Цветочненского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:*

- в границах водоохраных зон;
- в границах прибрежных защитных полос;
- в границах береговых полос;
- в границах зон затопления и подтопления».

Согласно выпискам об объектах недвижимости из ЕГРН, полученным антимонопольным органом, в отношении Земельных участков отражены сведения об указанных Организатором торгов ограничениях.

Таким образом, довод жалобы не нашел свое подтверждение.

3. В соответствии с Извещением «вознаграждение организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме и составляет 60 000 (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 форме заявки указано следующее: «Заявитель уведомлен о том, что в соответствии с условиями договора поручения от 09.01.2023 года № 1 на организацию и проведение торгов, лицо, признанное победителем в аукционе (или единственный участник), единоразово выплачивает вознаграждение Организатору торгов в размере 35000 (тридцать пять тысяч) рублей в течение 5 дней со дня подведения итогов аукциона по реквизитам, указанным в Извещении о проведении аукциона в разделе «Вознаграждение организатора торгов».

Организатор торгов не пояснил, чем обусловлена обязанность победителя аукциона по оплате вознаграждения.

Согласно пункту 2.6 Договора поручения №16/04 от 16.04.2024 г. организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов.

При этом согласно пункту 2.4 Договора цена Договора составляет 1 (один) рубль.

Под «вознаграждением» в гражданском законодательстве понимается выплата управомоченному 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. Согласно Извещению дата и время начало подачи заявок: 25.04.2024 12:00 (МСК);

Дата и время окончания подачи заявок: 25.05.2024 20:00 (МСК);

Дата рассмотрения заявок (признание претендентов участниками аукциона) «27» мая 2024 года в сети интернет по адресу – <https://www.rts-tender.ru/> (ООО «РТС-тендер»).

Дата и время начала проведения Аукциона: 31.05.2024 09:00 (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 связи с тем, что процедура отменена Организатором торгов, Комиссия Управления приняла решение не выдавать предписание об устранении нарушений.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект», уполномоченного органа - администрации Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000003, лоты №1-33) обоснованной.

2. 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.

