

га принятия решения 22.10.2018 г.  
Симферополь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Председатель Комиссии: К\*\*\* - начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России; Р\*\*\* - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России; Д\*\*\* - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу З\*\*\* (далее – Заявитель) (вх. № 1655/10 от 04.10.2018 г.) на действия организатора торгов – Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольский район, Республика Крым (далее - Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, пгт. Гвардейское, ул. Гагарина, 36Б (извещение на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 160818/11646673/02),

в присутствии представителя Организатора торгов – С\*\*\* (доверенность № 11/03-от 10.01.2018 г.),

в присутствии Заявителя З\*\*\* и представителя Заявителя – Ш\*\*\* (адвокат, в соответствии с удостоверением № 1151 от 17.11.2015 г.),

в присутствии Заинтересованного лица – С\*\*\* (предъявлен паспорт), в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### УСТАНОВИЛА:

Крымское УФАС России поступила жалоба З\*\*\* (вх. № 1655/10 от 04.10.2018 г.) на действия организатора торгов – Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольский район, Республика Крым при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, пгт. Гвардейское, ул. Гагарина, 36Б (извещение на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) №160818/11646673/02).

В своей жалобе заявитель указал, что организатором торгов в аукционной документации неправомерно размещена на сайте информация о предмете торгов, а именно что на территории земельного участка с кадастровым номером: 90:12:010104:4231, площадью 281 кв.м., по адресу: Республика Крым, пгт. Гвардейское, ул. Гагарина, 36Б, расположено строение, а также доступ к

ному земельному участку ограничен забором.

мнению заявителя, отсутствие свободного доступа к земельному участку дополнительно указывает на то, что земельный участок обременен правами третьих лиц, что противоречит ст. 460 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой предусмотрена обязанность продавца о передаче покупателю товара свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

установлено Комиссией Крымского УФАС России, 16.08.2018 Организатором торгов на основании Постановления Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 526 от 13.08.2018 «О предоставлении земельного участка в аренду путем проведения открытого аукциона (пгт. Гвардейское, ул. Гагарина, 36 «б») на официальном сайте [w.torgi.gov.ru](http://w.torgi.gov.ru) было опубликовано извещение № 160818/11646673/02 о проведении открытого аукциона о предоставлении земельного участка в аренду путем проведения открытого аукциона.

предмет торгов: Лот № 1 - земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, пгт. Гвардейское, ул. Гагарина, 36. Площадь участка: 281 кв.м. Границы земельного участка указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 25.09.2017 (собственность муниципальных образований). Кадастровый номер <...> :12:010104:4231. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: жилая застройка. Ограничения прав на использование земельного участка: не зарегистрировано.

Согласно из положений статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусмотрена обязанность продавца о передаче покупателю товара свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

заявителем в ходе заседания Комиссии заявлено ходатайство о приложении дополнительных фотоматериалов, видеозаписи и заключения № 135 специалиста от 22.10.2018, подготовленного по заявлению Заявителя.

Согласно пояснениям представителя Организатора торгов данный земельный участок согласно генеральному плану Гвардейского сельского поселения находится в зоне блокированной жилой застройки. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной государственным агентством по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, являющейся правоустанавливающим документом, данные о кадастровых номерах объектов недвижимости, расположенных в пределах земельного участка, отсутствуют. Ограничений прав и обременений объекта недвижимости зарегистрировано.

Также Организатором торгов предоставлен акт обследования земельного

стка от 17.10.2018, согласно которому земельный участок находится в зоне застроенной жилой застройки и в непосредственной близости к гаражным строениям с наличием открытого (свободного) доступа для граждан и третьих

интересованное лицо в ходе заседания, пояснила Комиссии, что при подаче заявки на участие в аукционе осмотр участка не осуществляла. В связи с чем, информацией о наличии или отсутствии на земельном участке строений не владеет.

Изучив материалы дела и выслушав пояснения представителей сторон, Комиссия постановила следующее.

Организатором торгов в соответствии со ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации был проведен открытый аукцион о предоставлении земельного участка в аренду. Основанием для проведения аукциона являются правоустанавливающие документы, согласно которым информация о расположенных в пределах земельного участка строениях, а также об установленных ограничениях прав и обременении объекта недвижимости, отсутствует.

Начальная цена аукциона установлена Организатором торгов в соответствии с постановлением об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости №807-18 от 08.2018, выполненным Крымским экспертно – оценочным бюро на основании постановления №54-18 от 07.08.2018 на проведение оценщиком оценки объекта оценки.

Предоставленные Заявителем документы (фотоматериалы и видеозапись) не содержат отражения установленных в соответствии с кадастровым номером границ земельного участка, в связи с чем, не могут являться подтверждением бракеража данного земельного участка.

Предоставленное Заявителем заключение специалиста, являющегося судебным экспертом и имеющего высшее строительное образование по специальности промышленно-гражданское строительство, работающего на основании Сертификата соответствия, выданного Системой Добровольной сертификации Негосударственных Судебных экспертов, также не может являться доказательством, так как исследование проводилось методом анализа предоставленных документов и вывод подготовлен на основании визуального осмотра земельного участка.

В то же время, согласно информации организатора торгов, у собственника земельного участка нет специального разрешения на проведение экспертных работ в отношении данного земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации, специалистом, подготовившим заключение, получено не было.

Таким образом, исходя из предоставленных документов в действиях организатора торгов - Администрации Гвардейского сельского поселения Черноморского района Республики Крым при проведении аукциона на право

лючения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, пгт. Гвардейское, ул. Гагарина, 36Б (извещение на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) № 160818/11646673/02), нарушений действующего законодательства РФ не установлено.

основании изложенного, доводы заявителя признаются комиссией Крымского АС необоснованными.

полнительно, Комиссией установлено, что заявитель З\*\*\* заявку на участие в торгах не подавал, участником торгов не являлся.

возможность обращения с жалобой лица, не подавшего заявку на участие в торгах, по данному конкретному делу определяется наличием действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

Заявитель, не подававший заявку на участие в торгах, фактически не обосновал нарушение своих прав или законных интересов в результате вероятного нарушения порядка организации и проведения торгов со стороны Администрации Гвардейского сельского поселения.

основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

## Р Е Ш И Л А:

признать жалобу З\*\*\* (вх. № 1655/10 от 04.10.2018 г.) на действия Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым о проведении открытого аукциона о предоставлении земельного участка в аренду путем проведения открытого аукциона, необоснованной.

отменить ограничения наложенные уведомлением исх. № 07/1436 от 04.10.2018 г.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.