

Резолютивная часть объявлена 22.05.2023

Решение в полном объеме изготовлено 25.05.2023

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Крымского УФАС России, Комиссия) в составе:

<...>

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – администрации Батальненского сельского поселения Ленинского района Республики Крым при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 23000016700000000001, Лот №1) (далее – Аукцион, Торги),

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

УСТАНОВИЛА:

В Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, Ленинский р-н, с. Южное, с кадастровым номером 90:07:050201:607 (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 23000016700000000001, лот № 1).

Согласно доводу жалобы Заявитель полагает, что Организатором торгов нарушена статья 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в связи с непроведением аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в электронной форме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном [статьями 39.11](#) и [39.12](#) настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с размещенной информацией о проведении аукциона на сайте www.torgi.gov.ru, Организатор торгов проводит аукцион на право заключения договора аренды земельного участка не в электронной форме на основании части 3 статьи 3 Федерального закона от 07.10.2022 N 385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №385).

Согласно части 3 статьи 3 ФЗ №385 органами государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых расположены находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на право заключения договоров аренды таких участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации в электронной форме не проводятся по причине технической невозможности участия в них граждан и (или) крестьянских (фермерских) хозяйств в связи с ограничением либо отсутствием доступа к подключению к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на территориях данных муниципальных образований.

В соответствии с извещением о проведении аукциона предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка, расположение: Республика Крым, Ленинский р-он, с.Южное; кадастровый номер 90:07:050201:607, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: туристическое обслуживание, площадь: 38022 м2.

Таким образом, нормы части 3 статьи 3 ФЗ №385 при проведении данного аукциона неприменимы, так как данный аукцион проводится не в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ, а также в связи с тем, что органом государственной власти Республики Крым не принят нормативный правовой акт в соответствии с указанной статьей ФЗ №385.

Таким образом, проведение Организатором торгов Аукциона не в электронной форме является нарушением пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ.

Данный довод жалобы признан обоснованным.

Согласно второму доводу Заявителя сведения, изложенные в информационной карте Аукциона на сайте www.torgi.gov.ru, не соответствуют информации, указанной в извещении о проведении Аукциона, в частности, сведения о реквизитах решения о проведении аукциона, а также сведения об участниках аукциона.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

В соответствии с информационной картой решением о проведении аукциона является постановление администрации Батальненского сельского поселения Ленинского района Республики Крым от 07.04.2023 № 42 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

В Извещении № 1 указано, что основанием для проведения Аукциона является Постановление администрации Батальненского сельского поселения Ленинского района Республики Крым от 27.03.2023 № 40 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

Организатор торгов в своих письменных пояснениях указывает, что номер постановления администрации от 27.03.2023 № 40 указан ошибочно.

Также установлено, что в извещении об Аукционе, опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru, указано «договор аренды только для граждан».

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками

аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 указанного Федерального закона.

Иных положений, ограничивающих круг лиц на участие в аукционах ЗК РФ не содержит.

Таким образом, внесение Организатором торгов информации «только для граждан» может ввести в заблуждение потенциальных участников аукциона, так как ограничений для участия в данных торгах установлено не было.

Довод Заявителя о несоответствии информации, размещённой на сайте www.torgi.gov.ru, признан обоснованным.

Согласно третьему доводу Заявителя Организатор торгов указал заведомо неправдивую информацию о предмете аукциона, а именно в аукционной документации указано, что право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется для организации автокемпинга, однако согласно информационному ресурсу Росреестра «Публичная кадастровая карта» указанный земельный участок отнесен к категории земли – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – туристическое обслуживание.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

Предметом рассматриваемого Аукциона выступает право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 90:07:050201:607, для организации автокемпинга. При этом извещение о проведении аукциона содержит информацию, что видом разрешенного использования данного земельного участка является туристическое обслуживание.

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости данный земельный участок имеет вид разрешенного использования – туристическое обслуживание.

Согласно действующему классификатору видов разрешенного использования, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, на земельном участке с видом разрешенного использования «туристическое обслуживание» (код 5.2.1) допускается размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей.

Таким образом, установленный Организатором торгов предмет Аукциона соответствует виду разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:07:050201:607.

Довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Также Заявитель в жалобе указывает, что в Извещении № 1 отсутствуют сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) под объектом капитального строительства

понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

При этом согласно подпункту 1 статьи 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество пажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Как установлено в рамках рассмотрения жалобы, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Батальненского сельского поселения Ленинского района Республики Крым.

Довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

Согласно доводу Заявителя в аукционной документации в нарушение статьи 39.12 ЗК РФ установлено излишнее требование к составу заявки, а именно требование о предоставлении карточки предприятия с указанием основных сведений о хозяйствующем субъекте (для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц).

В соответствии с Извещением № 1 участники аукциона представляют

в установленный в извещении о 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) карточка предприятия с указанием основных сведений о хозяйствующем субъекте (для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц).

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о 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.

Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющей государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей (пункт 3 статьи 39.12 ЗК РФ).

Действующим законодательством установлен закрытый перечень документов, необходимых для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, Организатор торгов необоснованно установил требование предоставления документов, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Данный довод жалобы признан обоснованным.

Заявителем не представлены факты, подтверждающие возможное нарушение прав и законных интересов Заявителя. Жалоба не содержит обоснований, которые воспрепятствовали бы Заявителю подать заявку на участие в торгах.

Вместе с тем, выявленное нарушение могло повлиять на возможность подать заявку, ход торгов и результат определения победителя, в связи с чем Комиссией Крымского УФАС России принято решение выдать предписание.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – администрации Батальненского сельского поселения Ленинского района Республики Крым при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 23000016700000000001, Лот №1) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России 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.