

## РЕШЕНИЕ № 023/06/18.1-392/2019

### по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

03 июля 2019 г.  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Сафронова О.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Бабакова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Довлатов А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Шашарин С.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Заявителя – Ч.В.Н. (далее – Заявитель), в отсутствие надлежащим образом уведомленного представителя департамента имущественных отношений администрации города Сочи (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1,2,3,4,5,6) (извещение № 040619/10535692/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельного участка (лоты №№ 1,2,3,4,5,6) (извещение № 040619/10535692/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы состоялось 03.07.2019 года в 10:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, что Организатором торгов нарушен порядок размещения информации по торгам, в связи с чем просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу № 023/06/18.1-392/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур,

включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Комиссией Краснодарского УФАС России по делу № 023/06/18.1-392/2019 установлено что заявитель не является участником торгов, соответственно, на него распространяются положения части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предусматривающие возможность обжалования в случае нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Ч.В.Н. в своей жалобе указывает что на земельных участках, являющиеся предметом торгов, присутствуют обременения и ограничения в использовании не отображённые в извещении о торгах.

Департамент имущественных отношений администрации города Сочи, действующий на протокола № 1 от 30.05.2019 г. заседания Комиссии по торгам по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Сочи разместил на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение № 040619/10535692/01 от 04.06.2019 о проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене, в том числе:

- Лот № 1 предмет аукциона - продажа права аренды сроком на 20 лет земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402010:176, площадью 688 кв.м. Местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, в районе санатория «Известия», земельный участок № 31, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

- Лот № 2 предмет аукциона - продажа права аренды сроком на 20 лет земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304005:2745, площадью 783 кв.м. Местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, ул Ручей Видный, участок № 8/12. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

- Лот № 3 предмет аукциона - продажа права аренды сроком на 20 лет земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:5425, площадью 596 кв.м. Местоположение: Краснодарский край, г Сочи, р-н Хостинский, с Верхний Юрт, по ул. Абовяна. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

- Лот № 4 предмет аукциона - продажа права аренды сроком на 20 лет земельного участка с кадастровым номером 23:49:0110006:1533, площадью 595 кв.м. Местоположение: Краснодарский край, г Сочи, ул. Хвойная, уч. 15/11. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

- Лот № 5 предмет аукциона - продажа права аренды сроком на 20 лет земельного участка с кадастровым номером 23:49:0110006:1534, площадью 590 кв.м. Местоположение: Краснодарский край, г Сочи, ул Хвойная, уч 15/13. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

- Лот № 6 предмет аукциона - продажа права аренды сроком на 20 лет земельного участка с кадастровым номером 23:49:0110006:1537, площадью 595 кв.м. Местоположение: Краснодарский край, г Сочи, ул Хвойная, уч 15/12. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Ч.В.Н. заявку на участие в аукционе по лотам №№ 1,2,3,4,5,6 не подавал, сведений о намерении участвовать в аукционе не поступало.

Согласно выписки ЕГРН земельные участки, являющиеся предметом торгов с кадастровыми номерами:

- 23:49:0402010:176 - тип земельный участок категория и виды разрешенного использования: земли населенных пунктов; для индивидуальной жилой застройки; для индивидуального жилищного строительства;

- 23:49:0304005:2745 тип - Земельный участок категория и виды разрешенного использования: земли населенных пунктов; для индивидуальной жилой застройки; для индивидуального жилищного строительства;

- 23:49:0306004:5425 - тип земельный участок категория и виды разрешенного использования: земли населенных пунктов; для индивидуальной жилой застройки; для индивидуального жилищного строительства;

- 23:49:0110006:1533 - тип земельный участок категория и виды разрешенного использования: земли населенных пунктов; для индивидуальной жилой застройки; для индивидуального жилищного строительства;

- 23:49:0110006:1534 - тип земельный участок категория и виды разрешенного использования: земли населенных пунктов; для индивидуальной жилой застройки; для индивидуального жилищного строительства;

- 23:49:0110006:1537 - тип земельный участок категория и виды разрешенного использования: земли населенных пунктов; для индивидуальной жилой застройки; для индивидуального жилищного строительства.

Заявитель в своей жалобе указывает, что земельные участки находятся в зонах историческо-культурного наследия, кроме того входят в границы территории курганных групп, в связи с чем на указанных участках недопустимо размещать объекты индивидуального жилищного строительства.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, указанные земельные участки не находятся в защитной зоне охраны памятников, однако расположены в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края».

В соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) при направлении застройщиком уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного в границах территории исторического поселения регионального значения необходимо предоставление описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства, направляемый органом местного самоуправления в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия для рассмотрения на предмет соответствия или несоответствия указанного описания внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства,

установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

Таким образом, расположение вышеуказанных земельных участков в границах территории исторического поселения регионального значения не противоречит земельному, градостроительному законодательству Российской Федерации в части использования земельного участка с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)».

Документального подтверждения о наличии на земельных участках каких-либо обременений Комиссии не представлено, ограничений по использованию земельных участков не подтверждены.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона и аукционная документация содержат 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или

ведения дачного хозяйства).

Организатором торгов - департаментом имущественных отношений администрации города Сочи выполнены требования пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (подготовка и организация аукциона), а именно: при размещении аукционной документации в извещении представлена вся необходимая информация, в том числе о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Данный перечень отражен в извещении, форма заявки размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Комиссией Краснодарского УФАС установлено, что размещенное организатором торгов сообщение о проведении аукциона содержит всю необходимую информацию для заключения договора аренды земельного участка.

Нарушение порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, Комиссией не установлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ч.В.Н. на действия Организатора торгов – департамента имущественных отношений администрации города Сочи при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельного участка (лоты №№ 1,2,3,4,5,6) (извещение № 040619/10535692/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:  
Сафронова

О.А.

Члены Комиссии:

Ю.С. Бабакова

А.Н. Довлатов

С.О.

Шашарин

*Согласно части 1 статьи 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.*