

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-5/2024

Резолютивная часть объявлена 19.01.2024

Решение в полном объеме изготовлено 24.01.2024

г. Симферополь

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее — Комиссия, Управление) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договор.

председатель Комиссии:

<...> — заместитель руководителя Управления;

члены Комиссии:

<...> — главный специалист-эксперт Управления;

<...> — специалист 1-го разряда Управления,

рассмотрев жалобу <...> (далее по тексту — Заявитель) на действия организатора торгов — ООО «Грант» (далее — Организатор торгов), организатора аукциона — Администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (далее — Организатор аукциона) при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (извещение на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> №22000135990000000038, лот № 1) (далее — Аукцион),

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:

27.12.2023 в Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Организатора аукциона при проведении аукциона.

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. Вознаграждение Организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме и составляет 100 000 рублей. Непонятно, исходя из каких критериев Организатор торгов установил сумму вознаграждения, если по предыдущим извещениям сумма вознаграждений составляет 35 000 рублей.

2. Согласно извещению предметом аукциона является «продажа земельного участка с

кадастровым номером 90:02:050102:821, с площадью 144 м², расположенного по адресу: ул. А. Каманская, 58а, с. Васильевка, Белогорский район, Республика Крым, вид разрешенного строительства: предпринимательство». Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ) запрещена продажа имущества земельных участков с разрешенным видом использования «Предпринимательства».

Организатором торгов, Организатором аукциона представлены письменные возражения по доводам, указанным в жалобе.

Комиссия Управления, исследовав все представленные документы, обстоятельства дела, установила следующее.

Администрацией Васильевского сельского поселения Белогорского района принято постановление о проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:02:050102:821, а также о наделении полномочиями по осуществлению функций организатора торгов специализированной организации ООО «Грант».

Извещение о проведении аукциона в отношении указанного земельного участка опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru> 30.11.2023.

Согласно извещению дата и время начало подачи заявок: 01.12.2023 09:00 (МСК); Дата и время окончания подачи заявок: 28.12.2023 09:00 (МСК); Дата и время начала проведения аукциона: 30.12.2023 13:00 (МСК).

1. 09.01.2023 между Администрацией и ООО «Грант» заключен договор поручения на организацию и проведение торгов.

Согласно пункту 2.6 указанного договора вознаграждение Организатора торгов не входит в цену аренды и взимается Организатором торгов с победителя торгов (единственного участника) сверх цены аренды и составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

В соответствии с пунктом 4 Дополнительного соглашения к Договору поручения № 1 от 09.01.2023 увеличена сумма вознаграждения, взимаемого с победителей торгов до 100 000 (ста тысяч) рублей.

Согласно извещению, ООО «Грант», действующее на основании договора №1 от 09.01.2023, приглашает юридических лиц независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, а также физических лиц, в том числе без образования юридического лица (индивидуальных предпринимателей) принять участие в открытом аукционе по продаже земельного участка.

Вознаграждение организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме составляет 100 000,00 (сто тысяч) рублей за лот.

В Извещении не указано, чем обусловлена обязанность победителя аукциона по уплате вознаграждения в размере 100 000 рублей.

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.

Довод жалобы Заявителя признан Комиссией обоснованным.

2. 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).

В соответствии с пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Комиссией установлено, что Аукцион проведен в соответствии со статьями 39.11-39.13 ЗК РФ.

Согласно карте градостроительного зонирования Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым указанный земельный участок расположен в зоне общественно-делового назначения с кодом «01».

Согласно выписке из ЕГРН видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:02:050102:821 является предпринимательство.

На основании приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на земельных участках с видом разрешенного использования «Предпринимательство» предусмотрено строительство зданий, сооружений.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Васильевского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым для вида разрешенного использования земельного участка «Предпринимательство» разрешено размещение объектов капитального строительства.

Организатор торгов и Администрация указали, что на данном земельном участке возведение объектов строительства без нарушения градостроительных норм невозможно.

Вместе с тем, в Извещении, утвержденном Организатором торгов и согласованном Администрацией, указано следующее:

Земельный участок может быть использован по следующим кодам вида разрешенного использования:

код 4.0. – предпринимательство.

Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](#).

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства установлены Главой VIII Правил землепользования и застройки Васильевского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым.

Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

<i>Расположение границ земельных участков</i>	<i>Вид и характеристика объекта капитального строительства</i>	<i>Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, метров</i>
<i>границы земельных участков расположены вдоль магистральных улиц (совпадают с красными линиями магистральных улиц) – для земельных участков, расположенных вдоль автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения</i>	<i>для объектов всех видов **</i>	<i>5</i>
<i>границы земельных участков расположены вдоль прочих улиц и проездов (совпадают с красными линиями прочих улиц и проездов)*</i>	<i>для зданий, строений, сооружений</i>	<i>0</i>
<i>границы земельных участков расположены вдоль внутриквартальных проездов (совпадают с красными</i>	<i>для всех зданий, строений, сооружений</i>	<i>6</i>

линиями внутриквартальных проездов)*		
границы смежных земельных участков, не примыкающих к красным линиям	для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков	1
	для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами	не менее 3 метров с учётом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещенности
<p>* Допускается принимать минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков для нового строительства – 0 метров.</p> <p>** Размещение ранее построенных индивидуальных жилых домов в условиях сложившейся застройки допускается по красной линии улиц.</p>		

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках: 5.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений основных и условно разрешенных видов использования на земельных участках: 24 метра (по коду 4.9 – 4 метра).

Максимальная высота ограждения земельных участков: максимальная высота ограждения земельных участков со стороны улично-дорожной сети - 1,2 метра; максимальная высота ограждения земельных участков на границе с соседним земельным участком допускается - 1,8 метра, сплошные высотой не более 1,7 метров. Тип ограждения: живая изгородь, решетчатое, сетчатое, сплошное прозрачное или без ограждения и по согласованию со смежными землепользователями – сплошные.

Общие требования к ограждениям земельных участков:

- живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров;

- технические характеристики возводимого ограждения земельного участка (высота ограждения, материал, используемый для возведения ограждения, иные характеристики) должны соответствовать требованиям, предъявляемым Правилами и действующим законодательством Российской Федерации, не нарушать права третьих лиц.

Кроме того, согласно выписке из ЕГРН от 13.10.2023, представленной Администрацией, на земельном участке, являющемся предметом Аукциона, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде аренды сроком действия по 30.10.2023. По запросу антимонопольного органа в выписке из ЕГРН от 16.01.2024 также было отражено ограничение в виде аренды.

В ходе рассмотрения жалобы Организатор торгов представил выписку из ЕГРН от 17.01.2024, в которой сведения об ограничении прав отсутствовали.

Вместе с тем, Комиссия отмечает следующее.

Согласно части 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее — Закон о государственной регистрации недвижимости)

государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Частью 4 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости установлено, что государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Исходя из смысла названных норм, ограничения и обременения на объект недвижимости считаются снятыми с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, в нарушение пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов неправомерно принято решение о проведении торгов по продаже в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:02:050102:821.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу<...> на действия организатора торгов — ООО «Грант», организатора аукциона — администрации Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым при проведении электронного аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> №22000135990000000038, лот № 1) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов, Организатору аукциона предписание об устранении выявленных нарушений.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления для решения вопроса о возбуждении административного производства.