

## РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2063/2020

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

24 мая 2021 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:

" ... "

Члены Комиссии:

" ... "

" ... "

в отсутствие надлежащим образом уведомленного "... " (далее – Заявитель), при участии, посредством видео-конференцсвязи, представителя администрации Крымского городского поселения Крымского района (далее – Уполномоченный орган), представителя МКУ «УЗР» МО Крымский район (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Уполномоченного органа выразившиеся в издании постановлений от 28.01.2021 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресам: Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Родниковая, д. 1-а, к.н. 23:45:0101236:508 (постановление № 57 – лот № 9); ул. Синева, д. 7И, к.н. 23:45:0101123:273 (постановление № 66 – лот № 10), автодорога Крымск-Джигинка, км 4-20 (постановление № 55 – лот № 11) с нарушением норм Земельного Кодекса РФ и Водного Кодекса РФ, а также противоречащих, вступившим в законную силу решениям Крымского районного суда Краснодарского края от 01.12.2014 по делу № 2-3537/2014 и от 30.03.2015 № 2-252/2015.

## УСТАНОВИЛА:

Комиссией Краснодарского УФАС России рассмотрена жалоба "... на действия Администрации Крымского городского поселения Крымского района, выразившиеся в издании постановлений от 28.01.2021 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресам: Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Родниковая, д. 1-а, к.н. 23:45:0101236:508 (постановление № 57 – лот № 9); ул. Синева, д. 7И, к.н. 23:45:0101123:273 (постановление № 66 – лот № 10), автодорога Крымск-Джигинка, км 4-20 (постановление № 55 – лот № 11) с нарушением норм Земельного Кодекса РФ и Водного Кодекса РФ, а также противоречащих, вступившим в законную силу решениям Крымского районного суда Краснодарского края от 01.12.2014 по делу № 2-3537/2014 и от 30.03.2015 № 2-252/2015.

На основании вышеуказанных постановлений МКУ «УЗР» МО Крымского района (далее – Организатор торгов), действующее в соответствии с муниципальным контрактом от 27.01.2021 № 2 и заданием о проведения торгов от 28.01.2021 № 16-17/23/1з, организовало и провело аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 020221/14872003/01 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 24.05.2021 года в 12:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, 116А.

Уполномоченный орган и Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь 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) в соответствии с правилами настоящей статьи

антимонопольный орган рассматривает жалобы в том числе на 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 установленного 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.

Администрацией Крымского городского Крымского района на основании сведений, полученных из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровыми номерами 23:45:0101236:508, 23:45:0101123:273, 23:45:0101081:667, технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, полученных от ресурсоснабжающих организаций, изданы постановления о проведении торгов от 28.01.2021 № 55, 57, 66.

Между Администрацией Крымского городского поселения Крымского района и муниципальным казенным учреждением «Управление земельными ресурсами» муниципального образования Крымский район заключен муниципальный контракт от 27.01.2021 № 2 на оказание услуг по организации и проведению торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящихся в муниципальной собственности Крымского городского поселения Крымского района.

В соответствии с вышеуказанным муниципальным контрактом, на основании задания администрации Крымского городского поселения Крымского района о проведении торгов от 28.01.2021 №

16-17/23/1з, МКУ «УРЗ» МО Крымский район были размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) (извещение № 020221/14872003/01) и в газете «Призыв» от 04.02.2021 № 8 извещение о проведении 09.03.2021 в 13 часов 30 минут аукциона, открытого по составу участников по форме подачи предложений о цене, по продаже:

- лот № 9: право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером: 23:45:0101236:508, площадью 3699 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Родниковая, д. 1-а, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины. Начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) - 200000 руб. Размер задатка - 200000 руб. «Шаг аукциона» - 6000 руб. Срок действия договора аренды - 7 лет 4 мес. Обременения, ограничение прав на земельный участок: не установлены; ограничение в использовании земельного участка: санитарный разрыв от автомобильных дорог; осуществление строительства объекта капитального строительства возможно после установления границ зоны затопления уполномоченным органом, окончания проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в соответствии со статьей 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и снятия запрета на выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства;

- лот №10: право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 23:45:0101123:273 площадью 166 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, Крымский р-н, г. Крымск, ул. Синева, д. 7И, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - бытовое обслуживание. Начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) - 56000 руб. Размер задатка - 56000 руб. «Шаг аукциона» - 1680 руб. Срок действия договора аренды - 2 года 6 мес. Обременения, ограничение прав на земельный участок: водоохранная зона реки Адагум, зона с особыми условиями использования территорий - 166 кв.м; охранный зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды - охранный зона Гидрологического поста 1 разряда Крымск - река Адагум (ГП-1 Крымск - р. Адагум), зона с особыми условиями использования

территорий - 166 кв.м; ограничение в использовании земельного участка: осуществление строительства объекта капитального строительства возможно после установления границ зоны затопления уполномоченным органом, окончания проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в соответствии со статьей 67.1 Водного кодекса Российской Федерации и снятия запрета на выдачу разрешений на строительство объектов капитального строительства;

лот №11: право на заключение договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 23:45:0101081:667 площадью 1053 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Крымский р-н, г. Крымск, автодорога Крымск-Джигинка, км 4+200, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - обслуживание автотранспорта. Начальная цена предмета аукциона (ежегодная арендная плата) - 56000 руб. Размер задатка - 56000 руб. «Шаг аукциона» - 1680 руб. Срок действия договора аренды - 4 года 10 мес. Обременения, ограничение прав на земельный участок: не установлены; ограничение в использовании: санитарный разрыв от автомобильных дорог; охранные зоны от нефтяных скважин; ориентировочная санитарно-защитная зона от производственных, сельскохозяйственных предприятий и объектов специального назначения.

В соответствии с постановлением администрации Крымского городского поселения Крымского района от 24.04.2014 № 559 «О внесении изменений в постановление администрации Крымского городского поселения Крымского района от 11 июля 2012 года № 630 «Об определении границ зоны затопления на территории Крымского городского поселения Крымского района в результате наводнения 7 июля 2012 года» земельный участок с к.н. 23:45:0101236:508, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Родниковая, д. 1-а, а также с к.н. 23:45:0101123:273, расположенного по адресу: Краснодарский край, Крымский р-н, г. Крымск, ул. Синева, д. 7И, находятся в зоне затопления.

В силу ч. 2, ч. 4 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

При этом границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 18.04.2014г. № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» утверждены Правила определения границ зон затопления, подтопления. Согласно п. 3 Правил границы зон затопления, подтопления определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об определении границ зон затопления, подтопления и карты (планы) объекта землеустройства, составленной в соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве».

В силу п. 5,18 Правил зоны затопления, подтопления считаются определенными с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об их границах, границы отображаются в документах территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Решением Крымского районного суда Краснодарского края от 01.12.2014 по делу № 2-3537/2014 (вступившее в законную силу 12.01.2015), администрации Крымского административного городского поселения Крымского района в соответствии с частями 4, 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации выдавать разрешения на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства в зоне затопления, образованной в результате стихийного бедствия 06-07.07.2012 года до установления границ зоны затопления уполномоченным органом и окончании проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

Кроме того, Решением Крымского районного суда Краснодарского края от 30.03.2015 по делу № 2-252/2015 администрации Крымского административного городского поселения Крымского района запрещено до установления соответствующих границ затопления уполномоченным

Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти – Федеральным агентством водных ресурсов и окончания надлежащих противопаводковых мероприятий, информировать население о предоставлении земельных участков, находящихся в зоне затопления в результате стихийного бедствия 06-07.07.2012 на территории Крымского района под индивидуальное жилищное и иное строительство и предоставлять их в пользование.

Указанным решением, помимо спорных земельных участков, установлен запрет на все земельные участки находящихся в зоне затопления в результате стихийного бедствия 06-07.07.2012 на территории Крымского района.

Со стороны администрации Крымского городского Крымского района не представлены сведения и документы, подтверждающие определение границ зон затопления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Данные обстоятельства не позволяют органам местного самоуправления выдавать разрешения на строительство либо реконструкцию объектов капитального строительства, а также свидетельствуют о необходимости внесении сведений в государственном кадастре недвижимости о границах подтопления земельных участков с к.н. 23:45:0101236:508, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Родниковая, д. 1-а, а также с к.н. 23:45:0101123:273, расположенного по адресу: Краснодарский край, Крымский р-н, г. Крымск, ул. Синева, д. 7И.

Согласно п. 1 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, в силу положений п. 1 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ и установленных обстоятельств, земельные участки с к.н. 23:45:0101236:508 (лот № 9) и к.н. 23:45:0101123:273 (лот № 10) не могут быть предметом аукциона.

Относительно аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 23:45:0101081:667 площадью 1053 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край,

Крымский р-н, г. Крымск, автодорога Крымск-Джигинка, км 4+200 (постановление № 55 – лот № 11), Комиссией Краснодарского УФАС России установлено следующее.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, земельный участок к.н. 23:45:0101081:667 имеет вид разрешенного использования: «обслуживание автотранспорта».

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Обслуживание автотранспорта (код 4.9) – Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

В извещении № 020221/14872003/01 в описании лота № 11 отношении земельного участка (к.н. 23:45:0101081:667) отсутствуют предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, определенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Согласно п. 3 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, в силу положений п. 3 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ и установленных обстоятельств, земельный участок с к.н. 23:45:0101081:667 площадью 1053 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Крымский р-н, г. Крымск, автодорога Крымск-Джигинка, км 4+200 не может быть предметом аукциона.



Вместе с тем установлено, что договоры по указанным лотам аукциона заключены.

Руководствуясь частями 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:**

1. Признать жалобу "... на действия Администрации Крымского городского поселения Крымского района, выразившиеся в издании постановлений от 28.01.2021 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресам: Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Родниковая, д. 1-а, к.н. 23:45:0101236:508 (постановление № 57 – лот № 9); ул. Синева, д. 7И, к.н. 23:45:0101123:273 (постановление № 66 – лот № 10), автодорога Крымск-Джигинка, км 4-20 (постановление № 55 – лот № 11) с нарушением норм Земельного Кодекса РФ и Водного Кодекса РФ, а также противоречащих, вступившим в законную силу решениям Крымского районного суда Краснодарского края от 01.12.2014 по делу № 2-3537/2014 и от 30.03.2015 № 2-252/2015 обоснованной.

2. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства.

Заместитель председателя Комиссии:

Члены Комиссии:

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.