

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-170/2021 от 05.08.2021

результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов
– специализированной организации

общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс»

и организатора аукциона - Администрации города Бахчисарая

Республики Крым

Резолютивная часть объявлена 20.08.2021

Решение в полном объёме изготовлено 23.08.2021

г.

Симферополь

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: *данные изъяты*

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Дельта» (далее по тексту – Заявитель) (ИНН 9102249233, КПП 910201001, ОГРН 1189112037421) (вх. №1057/10 от 02.08.2021) на действия организатора торгов – специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс» (далее по тексту – Организатор торгов, ООО «Вектор Плюс») (ИНН 9109003126, КПП 910901001, ОГРН 1149102065705), на действия организатора аукциона - Администрации города Бахчисарая Республики Крым (далее по тексту – Организатор аукциона, Администрация) (ИНН 9104002168, КПП 910401001, ОГРН 1149102098078) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 90:01:010106:9617, местоположение: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Фрунзе; площадь 3 015 кв.м. (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №010721/25688591/09 от 02.07.2021 (открытый аукцион), лот №1) в отсутствии заявителя и в присутствии: *данные изъяты*

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

УСТАНОВИЛА:

02.08.2021 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №1057/10) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №010721/25688591/09).

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» была размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

05.08.2021 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора аукциона, Организатора торгов, Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/1358).

11.08.2021 Комиссией Крымского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1. ФЗ «О защите конкуренции» с учётом проведённого рассмотрения принято решение о продлении срока рассмотрения жалобы и принятия решения на семь рабочих дней на 20.08.2021 (уведомление №07/1388).

В жалобе указано, что права и законные интересы Заявителя, подавшего заявку на участие в торгах как юридическое лицо, нарушены действиями Организатора аукциона по принятию необоснованного решения об отказе в проведение аукциона в нарушение положений части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представитель Организатора аукциона с доводом, указанным в жалобе Заявителя не согласился, огласив пояснения, изложенные в возражениях от 11.08.2021 согласно которым в период приёма заявок для участия в аукционе Администрация по результатам обследования предмета торга установила, что на данном земельном участке вместо нестационарного объекта (далее по тексту – НТО), утверждённого в схеме НТО, расположено здание, которое возможно попадает под критерий капитального строительства и может быть самовольной постройкой. Представитель Организатора аукциона приобщил фотографии возможной самовольной постройки с признаками капитального строительства. Администрация считает, что данное обстоятельство согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ в связи с наличием на земельном участке возможной самовольной постройки с признаками капитального строительства и послужило основанием отказа от торгов в соответствии с частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Представитель Организатора торгов представил возражения от 09.08.2020, согласно которым ООО «Вектор Плюс» действовал согласно договору поручения Организатора аукциона на организацию и проведение торгов № 1 от 01.06.2020 и не принимал решения об отмене аукциона.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 02.07.2020 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона (извещение №010721/25688591/09).

Организатор аукциона: администрация города Бахчисарая Республики Крым.

Организатор торгов: Специализированная организация общество с ограниченной ответственностью «Вектор Плюс», действующее на основании договора на организацию и проведение торгов №1 от 01.06.2020.

Предметом аукциона по лоту №1 являлось право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации города Бахчисарая Республики Крым с кадастровым номером 90:01:010106:9617, местоположение: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный

район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Фрунзе; площадь 3 015 кв.м.

Место подачи и приема заявок на участие в аукционе на электронной торговой площадке «Фритрейд» по адресу <https://freetrade.expert>. Аукцион проводился в соответствии с регламентом электронной торговой площадки.

Дата и время начала приёма заявок: 03.07.2021, с 10:00.

Дата и время окончания приёма заявок: 28.08.2021, до 09:10.

Место, дата и время подведения итогов приема заявок (признание претендентов участниками аукциона) 29.08.2021 в 10:00 в сети интернет по адресу – <https://freetrade.expert> (Электронная торговая площадка «Фритрейд»)

Дата проведения аукциона: 02.08.2020 с 14:00.

Аукцион по состоянию на 20.08.2021 имеет статус: отменен/аннулирован.

Аукционная документация была разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Основопологающим законом при проведении данного аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ).

Извещение о проведении открытого конкурса разработано в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Основанием для проведения торгов являлось Постановление администрации города Бахчисарая Республики Крым № 713 от 10.06.2021 «О проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

В отношении довода жалобы Заявителя о том, что Организатор аукциона принял необоснованное решение об отказе в проведение аукциона в нарушение положений части 24 статьи 39.11 ЗК РФ, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

осуществляется органом местного самоуправления в пределах его компетенции.

29.07.2021 на официальном сайте www.torgi.gov.ru в день проведения аукциона опубликовано письмо Организатора аукциона, адресованное Организатору торгов об отказе в проведении аукциона «в связи с выявлением оснований, предусмотренных частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ».

В ходе рассмотрения жалобы Заявителя по существу Организатором аукциона было представлено Постановление администрации города Бахчисарая Республики Крым № 897 от 28.07.2021 «Об отмене аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» согласно которому, отмена торгов осуществлена в соответствии с частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трёх дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трёх дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона и возвратить его участникам внесённые задатки.

В силу части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с

разрешённым использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешённым использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешённое использование или разрешённое использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесён к определённой категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершённого строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещённые в соответствии со статьёй 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершённого строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной

постройки или её приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершённого строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершённого строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершённого строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещённые в соответствии со статьёй 39.36 ЗК РФ;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключён договор о её развитии, или территории, в отношении которой заключён договор о её комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утверждёнными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или

сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В соответствии с вышеизложенным, ЗК РФ прямо устанавливает, что Организатор аукциона вправе отказаться от проведения торгов при наличии оснований, предусмотренных частью 8 статьи 39.11 ЗК РФ (данная позиция подтверждена судебными актами по делу №А53-16787/2019).

При изучении представленной Организатором аукциона документации, а также информации, размещённой на официальном сайте торгов Комиссией Крымского УФАС России установлено, что ни в одном документе не указаны обстоятельства, послужившие основанием для отмены аукциона в соответствии с частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

Схема размещения НТО представителем Организатора аукциона не представлена. В опубликованном извещении в описание предмета торга по лоту №1 ограничения прав на земельном участке не зарегистрировано.

Иных допустимых доказательств о законной отмене торгов в соответствии с частью 24 статьи 39.11 ЗК РФ представителем Организатора аукциона в антимонопольный орган не представлено.

Таким образом, довод Заявителя находит своё подтверждение.

На основании вышеизложенного, жалоба Заявителя признана обоснованной.

В связи с отменой торгов у Комиссии Крымского УФАС России отсутствуют основания для выдачи Организатору аукциона предписания о совершении действий на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора аукциона - Администрации города Бахчисарая Республики Крым при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 90:01:010106:9617, местоположение: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, городское поселение Бахчисарай, г. Бахчисарай, ул. Фрунзе; площадь 3 015 кв.м. (извещение на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №010721/25688591/09 от 02.07.2021 (открытый аукцион), лот №1) обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора аукциона нарушение части 24 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Предписание не выдавать в связи с отменой торгов.

4. 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.