

РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-1089/2024

Резолютивная часть объявлена 06.06.2024

Решение изготовлено в полном объеме 11.06.2024

Комиссия Межрегионального управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее – Комиссия, Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель начальника отдела контроля рекламы и органов власти Управления;

Члены Комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления,

<...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Управления,

в ходе рассмотрения жалобы <...> (вх.8644-ЭП/24 от 17.05.2024) на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект» (далее – Организатор торгов), организатора аукциона - администрации Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (далее – Уполномоченный орган, Администрация) при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000002 лоты № 1 - 5) (далее - Аукцион, Извещение),

в присутствии: представителя ООО «Перспективный проект» - <...>.,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 3 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА

В Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов, Уполномоченного органа при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков: Лот №1 площадью 800 кв.м., кадастровый номер 90:02:180102:2559; Лот №2 площадью 959 кв.м., кадастровый номер 90:02:180101:885; Лот №3 площадью 1472 кв.м., кадастровый номер 90:02:180101:914; Лот №4 площадью 78730 кв.м., кадастровый номер 90:02:180105:1762; Лот №5 площадью 48506 кв.м., кадастровый номер 90:02:180105:1764.

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. В Извещении не указаны реквизиты решения о проведении торгов, что свидетельствует об отсутствии самого решения о проведении аукциона.
2. В Извещении не указаны реквизиты договора поручения на организацию и проведение торгов, что указывает на отсутствие оснований для проведения электронного аукциона специализированной организацией.
3. Организатором торгов указана неполная информация о размере вознаграждения организатору торгов.

4. Уполномоченным органом и Организатором торгов неверно установлен срок аренды земельных участков по лотам №1-3, превышающий срок, установленный Земельным кодексом Российской Федерации.

5. Организатором торгов указаны некорректные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства.

1-2. В соответствии с подпунктом 2 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

Извещение о проведении Аукциона опубликовано на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> (далее — официальный сайт) 18.04.2024.

В извещении указано следующее: Реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление № ____ от 16.04.2024 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым»

ООО «Перспективный Проект» действующее на основании договора на организацию и проведение аукционов № __ от 16.04.2024 г., приглашает принять участие в открытом аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Организатором торгов представлено постановление Администрации №100-ПА 16.04.2024 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и о наделении полномочиями по осуществлению функции Организатора аукциона специализированной организации общества с ограниченной ответственностью «Перспективный проект».

Организатором аукциона согласно пункту 11 статьи 39.11 ЗК РФ, вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом на организацию и проведение торгов.

Согласно представленным документам 16.04.2024г. между Администрацией и ООО «Перспективный проект» заключен договор поручения на организацию и проведение торгов №16/04.

Таким образом, довод Заявителя не нашел своего подтверждения, неуказание в извещении номера постановления о проведении Аукциона и номера договора поручения на организацию и проведение торгов не свидетельствует об отсутствии оснований для проведения торгов и полномочий специализированной организации.

3. В соответствии с Извещением «вознаграждение организатора торгов установлено в твердой фиксированной сумме и составляет 60 000 (шестьдесят) тысяч рублей за каждый лот. Вознаграждение не входит в цену аренды и не подлежит возмещению за счет средств заказчика, а взимается Организатором торгов с победителя аукциона (единственного участника) либо лица, в отношении которого заказчиком принято решение о заключении договора аренды. Срок для возмещения вознаграждения не может превышать 5 дней со дня подведения итогов аукциона».

В форме заявки указано следующее: «Заявитель уведомлен о том, что в соответствии с условиями договора поручения от 09.01.2023 года № 1 на организацию и проведение торгов, лицо, признанное победителем в аукционе (или единственный участник), единоразово выплачивает вознаграждение Организатору торгов в размере 35000 (тридцать пять тысяч) рублей в течение 5 дней со дня подведения итогов аукциона по

реквизитам, указанным в Извещении о проведении аукциона в разделе «Вознаграждение организатора торгов».

Согласно пункту 2.6 Договора поручения №16/04 от 16.04.2024 г. организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов.

При этом согласно пункту 2.4 Договора цена Договора составляет 1 (один) рубль.

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.

4. В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о государственной регистрации недвижимости.

Согласно пункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать информацию о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со ст. 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации

федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Согласно пункту 4 приложения № 1 к Приказу Минстроя России от 15.05.2020 № 264/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности», (далее - Приказ № 264/пр) общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет 15 месяцев для объектов площадью до 1 500 кв. м.

Согласно выпискам из ЕГРН от 05.06.2024 земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:180102:2559, 90:02:180101:885, 90:02:180101:914 имеют вид разрешенного пользования: магазины, а также имеют следующую площадь: 800 кв.м. (лот 1), 959 кв.м. (лот 2), 1472 кв.м. (лот 3).

Указанный вид разрешенного использования согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Максимальный коэффициент застройки для земельных участков с видом разрешенного пользования - «магазины» установлен Правилами землепользования и застройки Цветочненского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым от 18.07.2019, утвержденных решением Белогорского районного совета № 949, и составляет 50%.

Соответственно, максимальная площадь застройки для земельного участка с кадастровым номером 90:02:180102:2559 (лот 1) не может превышать 400 кв.м.

Максимальная площадь застройки для земельного участка с кадастровым номером 90:02:180101:885 (лот 2) не может превышать 479,5 кв.м.

Максимальная площадь застройки для земельного участка с кадастровым номером 90:02:180101:914 (лот 3) не может превышать 736 кв.м.

Таким образом, срок договора аренды в отношении указанных земельных участков должен составлять не более 15 месяцев.

В Извещении по лотам №1-3 указан «срок действия договора 10 (десять) лет», что составляет 120 месяцев.

Таким образом, довод жалобы нашел свое подтверждение, Организатор торгов нарушил требования пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, что привело к необоснованному увеличению срока аренды земельного участка.

5. Комиссией установлено, что в Извещении указан вид разрешенного использования земельных участков - «растениеводство», а также следующие сведения:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с Разделом III, главой 1, частью 196 ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЦВЕТОЧНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ БЕЛОГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>1.1. минимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ведение огородничества (код 13.1) – 600 кв. м; - для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению и определяются в соответствии с частью 183 настоящих правил. <p>1.2. максимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ведение огородничества (код 13.1) – 2000 кв. м; - для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению и определяются в соответствии с частью 183 Правил землепользования и застройки Цветочненского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым.
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	в соответствии с частью 179 Правил землепользования и застройки Цветочненского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым.
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	<p>предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для объектов вспомогательных видов разрешенного использования – не более 2 м; - для объектов иных видов разрешенного использования – не подлежит установлению.
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

1. Необходимо согласование архитектурно-градостроительного облика с уполномоченным органом местного самоуправления. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства указаны в главе 2 раздела III Правил землепользования и застройки Цветочненского сельского поселения Белогорского муниципального района Республики Крым.

Согласно выпискам из ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами 90:02:180105:1762 (лот 4), 90:02:180105:1764 (лот 5) имеют вид разрешенного пользования: растениеводство.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «растениеводство» предполагает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования

включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 — 1.6, при этом строительство зданий, сооружений не предусмотрено.

Таким образом, информация, размещенная в Извещении, может ввести в заблуждение относительно возможности возведения зданий, сооружений на земельных участках, что не соответствует положениям подпункта 4 пункта 21 ЗК РФ.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – ООО «Перспективный проект», организатора аукциона - администрации Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым при проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Цветочненского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> № 24000006680000000002 лоты № 1 - 5) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов, Уполномоченному органу предписание об устранении выявленных нарушений.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления 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.