

(отменено Арбитражным судом Республики Крым по делу А83-1398/2019 решение от 28.10.2019)

РЕШЕНИЕ

по Делу № 07/2352-18

по результатам рассмотрения жалобы Р*** (вх. № 2079/10 от 24.12.2018) на действия организатора торгов – Администрации города Керчи Республики Крым

Дата принятия решения 10.01.2019 г.
Симферополь

г.

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:

Председатель Комиссии: К*** - начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России; Ш*** - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России; Д*** - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу Р*** (далее – Заявитель) (вх. № 2079/10 от 24.12.2018) на действия организатора торгов – Администрацию города Керчи Республики Крым (далее – Ответчик, Администрация) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:19:010107:249, с видом разрешенного использования: склады (номер извещения на сайте torgi.gov.ru - №191118/9424297/02, лот № 1),

в присутствии представителя Ответчика – Т*** (доверенность № 02-23/10 от 09.01.2019),

в отсутствие представителя Заявителя, уведомленного надлежащим образом,

в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Крымское УФАС России поступила жалоба Р*** (вх. № 2079/10 от 24.12.2018)

на действия организатора торгов – Администрацию города Керчи Республики Крым ОГРН 1169102053273, ИНН/КПП 9107039494/910701001 (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:19:010107:249, с видом разрешенного использования: склады (номер извещения на сайте torgi.gov.ru - № 191118/9424297/02, лот № 1).

В своей жалобе Заявитель указал, что Организатором торгов в извещении о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка не указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно минимальные отступы от границ земельных участков, зданий, строений, сооружений и предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Кроме того Заявитель считает, что Организатор торгов в извещении не отразил сведений 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 объект капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

По мнению Заявителя, действия Организатора торгов нарушают нормы пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), что привело к нарушению его права на подачу заявки на участие торгах.

Представитель Организатора торгов с доводами жалобы не согласился, пояснив следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010107:249, с местом нахождения Республика Крым, г. Керчь, район ул. Чкалова, площадью 50000 кв.м., расположен в зоне производственных и коммунально-складских объектов, коэффициент застройки в указанной зоне – 0,6 (60%). Площадь застройки земельного участка составляет 30000 кв.м.

На момент проведения торгов по указанному лоту, на территории муниципального образования городской округ город Керчь Республика Крым действовал план зонирования города Керчи от 2011 года, согласно которому предельная высота зданий, строений и сооружений, а также минимальные отступы от границ земельного участка для зоны производственных и коммунально-складских объектов не были установлены. Также представитель Организатора торгов сообщила комиссии антимонопольного органа, что по состоянию на 09.01.2019 года правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Керчи

Республики Крым не утверждены, в связи с чем предельная высота зданий, строений и сооружений, минимальные отступы от границ земельного участка на сегодняшний день не установлены и соответственно отсутствуют.

Кроме того, расположение земельного участка по лоту № 1, относительно близлежащих объектов, а также наличие проезда вдоль одной из границ участка позволяет установить пятно застройки по границам земельного участка, что не противоречит противопожарным требованиям, установленным строительными нормами и правилами. В части организации возможности проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям.

Изучив материалы дела и предоставленные пояснения представителя Организатора торгов, Комиссия установила следующее.

Организатором торгов в соответствии со ст. 39.12 ЗК РФ на официальном сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 191118/9424297/02 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:19:010107:249, с видом разрешенного использования: склады (лот № 1).

Дата и время начала приема заявок: 20.11.2018 10:00

Дата и время окончания приема заявок: 17.12.2018 10:00

Дата и время проведения аукциона: 21.12.2018 09:00.

Предмет торгов: Лот № 1 - земельный участок, с видом разрешенного использования: склады, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Керчь, район ул. Чкалова, площадью 50000 кв.м., кадастровый номер <...> :19:010107:249, категория земель: земли населенных пунктов.

Основание для проведения торгов – Постановление Администрации города Керчи Республики Крым №2759/1-п от 16.11.2018 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с кадастровым номером 90:19:010107:249, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Керчь, район ул. Чкалова».

Согласно извещению, опубликованному на официальном сайте, по данному лоту в разделе параметры разрешенного строительства объекта указана информация: земельный участок расположен в зоне производственных и коммунально-складских объектов, коэффициент застройки в указанной зоне – 0,6. Площадь застройки земельного участка составляет 30000 кв.м. На указанном участке возможно размещение комплекса зданий. Дополнительная информация о параметрах разрешенного строительства находится в извещении о проведении аукциона в прикрепленном файле.

Также в разделе технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения указано, что информация о

технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения находится в извещении о проведении аукциона в прикрепленном файле.

В разделе «Документы» на официальном сайте торги в извещении №191118/9424297/02 по лоту № 1 прикреплены следующие документы:

-выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

-информация о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия и особых режимов использования зон охраны археологического культурного слоя на земельном участке;

-извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: г. Керчь, район ул. Чкалова.

Проанализировав аукционную документацию по лоту № 1, Комиссия Крымского УФАС России установила, что в извещении, являющимся приложением к аукционной документации Организатором торгов указаны технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении электроснабжения и водоснабжения/водоотведения.

В отношении сведений о техническом присоединении объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения и газоснабжения, Организатор торгов в данном извещении указал полученную от сетевых организаций информацию об отсутствии технической возможности подключения к данным сетям, что подтверждается указанием реквизитов полученных писем от Керченского управления по эксплуатации газового хозяйства ГУП РК «КРЫМГАЗСЕТИ» и от филиала Государственного унитарного предприятия Республики Крым «Крымтеплокоммунэнерго» в г. Керчь.

Довод Заявителя об отсутствии в извещении информации о техническом присоединении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не нашел своего подтверждения.

В отношении довода Заявителя об отсутствии в извещении, о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, указания минимальных отступов от границ земельных участков, зданий, строений, сооружений и указания о предельном количестве этажей или предельной высоте зданий, строений, сооружений, Комиссия Крымского УФАС России установила следующее.

В извещении и в аукционной документации по лоту № 1 отсутствуют информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах

разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно о минимальных отступах от границ земельных участков, зданий, строений, сооружений и о предельном количестве этажей или предельной высоте зданий, строений, сооружений.

Согласно п. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В то же время, в соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 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 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).

Таким образом, довод Заявителя признается комиссией Крымского УФАС

обоснованным.

На основании изложенного, в действиях Организатора торгов - Администрации города Керчи Республики Крым при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:19:010107:249, с видом разрешенного использования: склады (извещение №191118/9424297/02, лот № 1), установлено нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, содержащее признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрено Кодексом об административных правонарушениях РФ.

Дополнительно, Комиссией установлено, что по Лоту № 1 на дату поступления жалобы в УФАС Заявитель заявку на участие в торгах не подавал, участником торгов не являлся.

Возможность обращения с жалобой лица, не подавшего заявку на участие в торгах, по данному конкретному делу определяется наличием действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов. Заявитель, не подававший заявку на участие в торгах, фактически не обосновал нарушение своих прав или законных интересов в результате вероятного нарушения порядка организации и проведения торгов со стороны Организатора торгов.

На основании изложенного и в соответствии с ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

Р Е Ш И Л А:

1.Признать жалобу Р*** (вх. № 2079/10 от 24.12.2018) на действия организатора торгов – Администрацию города Керчи Республики Крым при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:19:010107:249, с видом разрешенного использования: склады (номер извещения на сайте torgi.gov.ru - №191118/9424297/02, лот № 1) обоснованной.

2.Выдать Организатору торгов - Администрации города Керчи Республики Крым обязательное к исполнению предписание об устранении выявленных нарушений.

3.Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.

4.Снять ограничения наложенные уведомлениями исх. № 07/1846 от 25.12.2018 и № 07/1881 от 27.12.2018.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Предписание

о совершении действий, направленных на устранение нарушений
порядка проведения торгов

по делу № 07/2352-18

10.01.2019

Симферополь

г.

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:

Председатель Комиссии – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России К***;

члены комиссии: Ш*** - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, Д*** – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

на основании решения от 10.01.2019 принятого по результатам рассмотрения жалобы (вх. № 2079/10 от 24.12.2018) Р*** на действия организатора торгов – Администрацию города Керчи Республики Крым (далее – Ответчик, Администрация) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:19:010107:249, с видом разрешенного использования: склады (номер

извещения на сайте torgi.gov.ru - № 191118/9424297/02, лот № 1),

руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации города Керчи Республики Крым в срок до 21 января 2019 г.:

-отменить аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:19:010107:249, с видом разрешенного использования: склады (номер извещения на сайте torgi.gov.ru - № 191118/9424297/02, лот № 1);

-осуществить действия по возврату задатков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

-известить лиц, подавших заявки на участие в торгах;

-разместить соответствующую информацию на официальном сайте в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

2. В срок не позднее трех рабочих дней с момента исполнения пунктов 1-2 данного предписания представить в Крымское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии