

## РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-2621/2023

Резолютивная часть объявлена 18.12.2023

Решение в полном объеме изготовлено 21.12.2023

г. Симферополь

Комиссия Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия, Управление) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> — заместитель руководителя;

Члены Комиссии:

<...> — специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти;

<...> — специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти;

рассмотрев жалобу <...> (далее — Заявитель) на действия организатора торгов — Администрации Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее — Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (извещение на сайте в информационно-коммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> №22000121670000000011, лоты №1-3) (далее — Извещение),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении электронного аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее — Аукцион) с кадастровыми номерами: 90:12:080101:770, площадь 2000 кв.м., расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, в районе ул. Школьной (лот №1), 90:12:080101:771, площадь 2000 кв.м., расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, в районе ул. Школьной (лот №2), 90:12:080101:643, площадь 730 кв.м., расположен по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мазанка, ул. Школьная, д. 1С (лот №3).

Заявитель полагает, что установленный в Извещении срок аренды 11 месяцев не соответствует требованиям подпункта 1 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, ограничивает конкуренцию, создает препятствия для получения разрешительной документации и возведения строений. Заявитель также указывает, что в проекте договора срок аренды составляет 36 месяцев. Данный факт вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона.

Заявитель представил письменные возражения, согласно которым в структурированной части Извещения срок и порядок внесения задатка установлен до 16.11.2023 23:59 час. по лоту №1 и лоту №2, что не соответствует действующей редакции Извещения. Последнее изменение, касающееся срока внесения задатка — не позднее 01.12.2023 23:59 час. было осуществлено за 20 дней до проведения торгов (Исправление опечатки от 14.11.2023). На заседании Комиссии пояснил, что посчитал нецелесообразным участвовать в аукционе, который заведомо не соответствует законодательству.

Организатор торгов пояснил, что 02.11.2023 в Извещение были внесены изменения, срок аренды земельных участков увеличен до 36 месяцев, в связи с чем процедура проведения торгов продлена на 30 дней. Также указал, что у любого заинтересованного лица имелся тридцатидневный срок для ознакомления с новой версией Извещения. Кроме того, Заявитель запросы о разъяснении положений Извещения не направлял, заявку на участие в аукционе не подавал, в аукционе не участвовал.

Исследовав материалы жалобы, пояснения сторон и представленные документы, Комиссией установлено следующее.

Постановлением Администрации Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым от 22.09.2023 №273 принято решение о проведении электронного аукциона, установлен срок аренды земельных участков в 11 месяцев и предписано определить целевое назначение объектов в соответствии со сведениями, указанными в ЕГРН.

17.10.2023 на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> опубликовано Извещение, в соответствии с которым срок аренды земельных участков составил 11 месяцев.

02.11.2023 в Извещение внесены изменения, согласно которым срок аренды земельных участков увеличен до 36 месяцев, процедура проведения торгов продлена до 05.12.2023.

14.11.2023 к Извещению добавлен документ под названием «Исправление опечатки», которым изменены сведения в части сроков внесения задатка.

В карточке Извещения по лоту № 2 отражена информация об ограничениях и обременениях прав на объект недвижимости.

Организатор торгов пояснил, что не добавлял указанную информацию на сайт [torgi.gov.ru](https://torgi.gov.ru).

Антимонопольным органом получены выписки от 07.12.2023 и 14.12.2023 из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости - земельные участки, являющиеся предметом Аукциона.

Согласно выписке из ЕГРН от 07.12.2023 на земельном участке с кадастровым номером 90:12:080101:771 установлены ограничения прав и обременения в виде аренды сроком с 27.03.2023 по 31.12.2039.

Согласно выписке из ЕГРН от 14.12.2023 на земельном участке с кадастровым номером 90:12:080101:771 ограничения прав и обременения отсутствуют.

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым в письме от 18.12.2023 сообщил, что 11.12.2023 в ФГИС ЕГРН поступило заявление Организатора торгов о расторжении договора аренды земельного участка от 27.03.2023, 04.09.2023 с кадастровым номером 90:12:080101:771.

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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — 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, в нарушение подпункта 7 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Организатором торгов неправоммерно принято решение о проведении торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:771.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;

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 статьей 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. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

В соответствии с Приказом Минстроя РФ от 15.05.2020 N 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", общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений составляет 29 месяцев для объектов площадью от 1 500 кв. м до 5 000 кв. м.

Согласно выпискам из ЕГРН от 07.12.2023 земельные участки с кадастровыми номерами 90:12:080101:770, 90:12:080101:771, каждый площадью по 2000 кв.м., имеют следующие виды разрешенного использования: бытовое обслуживание, магазины, объекты дорожного сервиса. Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:12:080101:643 - объекты дорожного сервиса.

В Извещении отражена аналогичная информация о видах разрешенного использования земельных участков.

Указанные виды разрешенного использования предусматривают строительство зданий, строений, сооружений.

Максимальный коэффициент застройки для земельных участков с видом разрешенного использования — «бытовое обслуживание» установлен Правилами землепользования и застройки Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым от 12.04.2019 и составляет 0,8.

Максимальная площадь застройки земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:080101:770, 90:12:080101:771 не может превышать 1600 кв.м. (80% от 2000 кв.м.).

Таким образом, срок договора аренды в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:080101:770, 90:12:080101:771 должен составлять не менее 58 месяцев.

Довод Организатора торгов о том, что площадь объекта капитального строительства не может превышать 1500 кв.м. Комиссия находит необоснованным в виду того, что Организатором торгов не приведены документы и сведения, подтверждающие, что протяженность пожарного отступа и иные требования противопожарной безопасности не входят в общую площадь застраиваемого объекта капитального строительства.

На основании вышеизложенного, а также оценивая представленные документы и факты, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором торгом не соблюдены требования пункта 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, что привело к необоснованному уменьшению сроков аренды земельных участков.

Таким образом, на основе всестороннего исследования, оценки фактических обстоятельств и доказательств по делу в их совокупности и взаимосвязи Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы Заявителя.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Мазанского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности лоты №1-2 (извещение на сайте в информационно-коммуникационной сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru/> №22000121670000000011) обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы дела для рассмотрения 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.