

РЕШЕНИЕ

по делу № 082/10/18.1-1979/2023

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном

статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года

№ 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

г. Севастополь

Резолютивная часть решения объявлена 20 сентября 2023 года.

Решение изготовлено в полном объеме 21 сентября 2023 года.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) Межрегионального Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополь (далее – Управление) в составе: <...> В.В. – заместитель руководителя – начальник отдела контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, рекламы и контроля закупок города Севастополя (далее – Отдел) Управления, председатель Комиссии; <...> М.С. – главный специалист-эксперт Отдела Управления, член Комиссии; <...> А.В. – специалист-эксперт Отдела Управления, член Комиссии, при очном участии представителей Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя: <...> И.Е. (доверенность №488 от 27.12.2022г.), <...> А.А. (доверенность №490 от 27.12.2022г.), представителя Индивидуального предпринимателя <...>: <...> А.А. (доверенность №6/н от 14.09.2023г.), рассмотрев жалобу Индивидуального предпринимателя <...> (далее – Заявитель) на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя, Лот № 1. Земельный участок с кадастровым номером 91:04:030001:482, категория земель: «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «площадки для занятия спортом» (код 5.1.3), «природно-познавательный туризм» (код 5.1.3). Площадь: 3036 кв.м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, Качинское шоссе, 31, извещение № 22000072980000000108, лот №1 (далее – Торги), заслушав пояснения представителя Заказчика, рассмотрев представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Извещение о проведении Торгов размещено на Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заявитель считает, что Заказчик при опубликовании извещения нарушил подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – Земельный Кодекс), предоставленный пакет документов заявителем полностью соответствует требованиям. В своей жалобе указал следующее:

«...11 августа 2023 года на сайте [konfiskat-torgi.ru \(https://konfiskat-torgi.ru/detail/1123191/zemelnyj-uchastok-s-kadastryvim-nomerom-9104030001482\)](https://konfiskat-torgi.ru/detail/1123191/zemelnyj-uchastok-s-kadastryvim-nomerom-9104030001482) размещено извещение № 22000072980000000108 о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 91:04:030001:482, находящегося в муниципальной собственности, (расположенного по адресу: город Севастополь, Качинское шоссе, 31) по лоту №1.

В ходе проведения указанных торгов организатором торгов допущены нарушения.

По лоту № 1 на аукцион выставлен земельный участок общей площадью 3 036 кв.м, с кадастровым номером 91:04:030001:48, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: город Севастополь, Качинское шоссе, 31, срок аренды - 9 лет, начальная цена - 1 080,333, 00 рублей. Шаг аукциона - 32 409,99 рублей.

Заявитель полагает, что организатор аукциона - Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя нарушил положения подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) при проведении указанных торгов, так как земельный участок не мог быть предметом аукциона поскольку на нем расположены здания, строения, сооружения.

Из части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) следует, что 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 установленных 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.

Земельный участок не может быть предметом аукциона, если на нем расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Данное условие установлено подпунктом 8 пунктом 8 статьей 39.11 ЗК РФ.

Согласно осмотра заявителем (фактически осмотр производился 14.09.2023), на земельном участке, общей площадью 3 036 кв. м, с кадастровым номером 91:04:030001:48, расположенного по адресу: город Севастополь, Качинское шоссе 31, расположен объект капитального строительства ориентировочной площадью 30 кв. м.

Таким образом, данный земельный участок не мог быть предметом аукциона.

На основании вышеизложенного, в действиях организатора торгов - Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя усматривается нарушение подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ. (вышеуказанная правовая позиция отражается по делам: № 012/10/18.1-613/2023 УФАС Марий Эл от 06. 07. 2023; от 03.08.2023 012/10/18.1-708/2023)...»

Заказчик с доводами жалобы не согласен, считает их необоснованным, в своих возражениях указал следующее: «...На основании доводов, изложенных в жалобе, Заявитель жалобы просит Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) признать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя, не соответствующим требованиям подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ):

Лот № 1. Земельный участок с кадастровым номером 91:04:030001:482, категория земель: «Земли

населённых пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «площадки для занятия спортом» (код 5.1.3), «природно-познавательный туризм» (код 5.1.3). Площадь: 3036 кв.м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, Качинское шоссе, 31.

Земельный участок с кадастровым номером 91:04:030001:482 сформирован Департаментом по заявлению <...> (вх. № 16597/01-10-04-14/01/22 от 27.05.2022). К заявлению о согласовании границ земельного участка площадью 3036 кв.м, приложены схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, а также заключение кадастрового инженера И.О. Лившиц от 17.05.2023, заказчиком которого являлся Заявитель.

В последующем при проведении анализа границ земельного участка учитывалось обоснование отсутствия признаков капитальности у объектов, расположенных в границах земельного участка, приведенное в заключении кадастрового инженера И.О. Лившиц от 17.05.2023. Замечаний к границам земельного участка не выявлено, Департаментом утверждено соответствующее распоряжение об утверждении схемы расположения земельного участка от 29.06.2022 №2817 - Р.Д.З.

Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка проводится Департаментом в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В ходе проверки земельного участка на предмет наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ, объектов капитального строительства в границах земельного участка не выявлено, о чем свидетельствует отсутствие данных в Едином государственном реестре недвижимости информации о расположенных в пределах земельного участка объектах недвижимости (выписка от 25.07.2023 №КУВИ-001/2023-169762688), а также в градостроительном плане земельного участка от 05.07.2023 №РФ-92-1- 04-0-00-2023-1015-0. После чего Департаментом утверждено распоряжение «о проведении аукциона» от 01.08.2023 № 8681 - Р.Д.И в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:04:030001:482.

Довод Заявителя является необоснованным. В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона № 22000072980000000108 (далее - Извещение) Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее - Департамент) размещено 10.08.2023 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации <https://torgi.gov.m/new/public/lots/lot/22000072980000000108>.

По окончании срока подачи заявок до 11 часов 00 минут (время московское) 11.09.2023 года было подано 9 заявок от претендентов, с порядковыми номерами: 276294, 326101, 501763, 488704, 988923, 976993, 551851, 432745, 788720. Под порядковым номером 276294 07.09.2023 в 14:17 поступило заявление на участие в аукционе в электронной форме индивидуального предпринимателя <...>. Комиссия рассмотрела заявки на участие в процедуре 22000072980000000108, лот №1 и приняла решение допустить до участия всех претендентов, в том числе Заявителя, о чем свидетельствует протокол о признании претендентов участниками от 11.09.2023.

Согласно документации об аукционе к процедуре 22000072980000000108 при подаче заявления на участие в аукционе в электронной форме Заявитель подтверждает, что на дату подписания настоящей заявки он ознакомлен с документами, содержащими сведения о земельном участке, а также что ему была предоставлена возможность ознакомиться с состоянием земельного участка в результате осмотра, который Заявитель мог осуществить самостоятельно, претензий не имеет.

По результатам проведения аукциона Победителем процедуры 22000072980000000108, лот №1 признан участник ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "<...>", предложивший наибольшую цену лота в размере 17 414 967,96 RUB (семнадцать миллионов четыреста четырнадцать тысяч девятьсот шестьдесят семь рублей девяносто шесть копеек). Участником, сделавшим предпоследнее предложение о цене имущества в размере 17 382 557,97 RUB (семнадцать миллионов триста восемьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят семь рублей девяносто семь копеек), стал Индивидуальный предприниматель <...>.

В ходе торгов индивидуальный предприниматель <...> прекратил участие в 14:59 (время московское) на 200 шаге с ценовым предложением 10 965 379 95.

Вместе с тем, обращаем внимание Комиссии, что Заявителем не представлено доказательств капитальности строения площадью 30 кв.м., которое со слов Заявителя было выявлено в границах земельного участка в день подведения итогов процедуры по извещению 22000072980000000108.

Из чего следует, что Заявитель был ознакомлен с границами земельного участка и расположенными на нем нестационарными объектами недвижимости при подаче заявления о формировании земельного участка, после чего, в соответствии с действующим законодательством решил реализовать свое право на заключение договора аренды посредством участия в аукционе, но затем, при возросшей заинтересованности у других участников аукциона покинул борьбу за продажу права заключения договора аренды. После чего обратился в Межрегиональное Управление Федеральной антимонопольной службы России по Республике Крым и городу Севастополю для аннулирования результатов торгов...»

Исследовав имеющиеся в материалах дела, сведения и документы, Комиссия Управления установила следующее:

Дата и время начала приема заявок: 11.08.2023 г. с 10:00 по московскому времени.

Дата и время окончания приема заявок: 11.09.2023 г. в 11:00 часов по московскому времени.

Дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе: 11.09.2023 г. в 11:00 часов по московскому времени.

Дата и время проведения аукциона: 14.09.2023 г. в 12:00 часов по московскому времени.

Начальная цена электронного аукциона на Земельный участок с кадастровым номером: 91:04:030001:481, извещение № 22000072980000000108, лот №1, установлена в размере 1 080 333,00 рублей.

В соответствии с Протоколом о результатах аукциона №2200007298000000010800102 победил участник №976993, предложив цену 17 414 967,96 рублей.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе №2200007298000000010800101 от 11.09.2023 к участию допущено 9 заявителей.

В своей жалобе Заявитель указал на нарушение Заказчиком подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса: Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного 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, размещенные в соответствии со статьей 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 незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее 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.

В ходе проведения заседания Комиссии Управления сторона Заявителя представила устное ходатайство, удовлетворенное Комиссией Управления, о приобщении к материалам дела заключение кадастрового инженера, в заключении которого указано, что на территории земельного участка с кадастровым номером 91:04:030001:482 присутствуют строения, обладающими признаками недвижимого имущества в соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации и подпунктом 10 пункта 1 статьи 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

На момент подачи заявок Заявитель не представил доказательств Организатору Торгов о наличии на земельном участке капитальных строений. В свою очередь Организатор Торгов при формировании извещения руководствовался представленными в материалах дела документами:

1. Выписка от 25.07.2023 №КУВИ-001/2023-169762688 из Единого государственного реестра недвижимости, в которой отсутствует информация об объектах недвижимого имущества в границах земельного участка с кадастровым номером 91:04:030001:482 кадастрового района 91:04:030001.

2. Заключением кадастрового инженера И.О. Лившиц от 17.05.2022 года. Данное заключение было заказано Заявителем, в котором говорится об отсутствии капитальных строений на территории земельного участка с кадастровым номером 91:04:030001:482, сформированного на основании заявления Заявителя (вх. № 16597/01-10-04-14/01/22 от 27.05.2022).

3. Градостроительным планом земельного участка от 04.07.2023 года №РФ-92-1-04-0-00-2023-1015-0. В данном документе также присутствует информация об отсутствии капитальных строений на территории земельного участка.

Данный перечень документов подтверждает отсутствие капитальных строений в границах земельного участка.

В связи с вышеизложенным Комиссия Управления приходит к выводу, что Организатором торгов не были допущены нарушения подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, а доводы Заявителя являются необоснованными.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц",

за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с Письмом ФАС России от 23.04.2014 г. N АЦ/16109/14 "О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

Исследовав представленные материалы, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Индивидуального предпринимателя <...> (ИНН 910402854645) на действия Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности города Севастополя, Лот № 1. Земельный участок с кадастровым номером 91:04:030001:482, категория земель: «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования земельного участка: «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «площадки для занятия спортом» (код 5.1.3), «природно-познавательный туризм» (код 5.1.3). Площадь: 3036 кв.м, в границах согласно кадастровой выписке о земельном участке. Адрес объекта: Российская Федерация, г. Севастополь, Качинское шоссе, 31, извещение № 22000072980000000108, лот №1, необоснованной.

2. Снять ограничения, установленные уведомлением Крымского межрегионального УФАС России о принятии жалобы к рассмотрению от 15 сентября 2023 года № ВМ/8722/23.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1, статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Решение и (или) предписание территориального антимонопольного органа могут быть также обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

В случае, если решение и (или) предписание антимонопольного органа обжалованы в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа, принятые по делу о нарушении антимонопольного законодательства акты могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение одного месяца с момента вступления в силу решения коллегиального органа федерального антимонопольного органа.