

## РЕШЕНИЕ по делу № 07/06-19

по результатам рассмотрения жалобы ООО «Крымская девелоперская компания»

(вх. № 4031/09 от 09.01.2019) на действия Организатора торгов – Администрации Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым

Дата принятия решения 25.01.2019 г.  
Симферополь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее по тексту - Крымское УФАС России, антимонопольный орган) 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; Д\*\*\* - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России, Ш\*\*\* – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу (вх. № 4031/09 от 09.01.2019) ООО «Крымская девелоперская компания» (далее – Заявитель, ООО «КДК») на действия Организатора торгов – Администрации Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:00:000000:972, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования земельного участка: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), общей площадью 2169 кв.м., местоположение: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное (извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) - № 281118/17350661/01),

в присутствии представителей Заявителя – Ш\*\*\* (доверенность № 28 от 15.01.2019), К\*\*\* (доверенность № 30 от 15.01.2019),

в отсутствие представителя Организатора торгов, уведомленного надлежащим образом,

в присутствии Заинтересованного лица – З\*\*\* (предъявлен паспорт гражданина РФ),

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

защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

В Крымское УФАС России поступила жалоба ООО «КДК» (вх. №4031/09 от 09.01.2019) на действия Организатора торгов – Администрации Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:00:000000:972, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования земельного участка: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), общей площадью 2169 кв.м., местоположение: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное (извещение - №281118/17350661/01).

Заявителем в жалобе были указаны следующие доводы:

1. Организатором торгов выставлен на торги земельный участок, который не может быть предметом аукциона, так как в отношении участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения);
2. Извещение о проведении аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства;
3. Извещение о проведении аукциона не содержит сведений о предмете аукциона и об ограничении прав на земельный участок;
4. Организатором торгов извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте с нарушением п. 19 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);
5. Организатором торгов извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте муниципального образования с нарушением п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ;
6. Организатор торгов в нарушении п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ, в протоколе не указал сведения о внесенных заявителями задатках;
7. Организатором торгов при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка был нарушен п. 2 ст. 39.1 ЗК РФ.

Организатор торгов в предоставленных письменных пояснениях с доводами жалобы Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:00:000000:972, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования земельного участка: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), общей площадью 2169 кв.м., местоположение: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, Организатор торгов руководствовался нормами Земельного законодательства Российской Федерации.

При рассмотрении 17.01.2019 жалобы в заседании по рассмотрению жалобы

Комиссией антимонопольного органа был сделан перерыв до 12:00 часов 25.01.2019.

В адрес антимонопольного органа от Организатора торгов поступило ходатайство (вх. № 263ов от 25.01.2019) о рассмотрении жалобы по существу без участия представителей Администрации. Данное ходатайство Комиссией было удовлетворено.

В ходе рассмотрения жалобы, изучения представленных документов и пояснений, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

28.11.2018 на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) Организатором торгов было опубликовано извещение № 281118/17350661/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:00:000000:972, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования земельного участка: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), общей площадью 2169 кв.м., местоположение: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное.

Основанием для проведения торгов являлось Постановление от 28.11.2018 №670/18 «О продаже земельного участка путем проведения открытого аукциона (Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное)».

Дата начала приема заявок согласно извещению - 28.11.2018. Дата и время окончания подачи заявок: 24.12.2018 12:00 час. Дата и время проведения аукциона: 28.12.2018 10:00 часов.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, для участия в аукционе было подано 3 (три) заявки.

28.12.2018 состоялся аукцион, по итогам которого был определен победитель и на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) опубликован протокол. 09.01.2019 с победителем аукциона был подписан договор.

В отношении довода № 1 Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Извещение № 281118/17350661/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка по лоту № 1 содержит сведения 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, срок действия технических условий и плату за подключение (технологическое присоединение).

Крымским УФАС России установлено, что извещение содержит информацию о технологическом присоединении по газоснабжению, согласно письму ГУП Республики Крым «Крымгазсети» № 11/13-04066/15 от 09.10.2018, по электроснабжению, в соответствии с письмом ГУП Республики Крым «Крымэнерго» № 443/20591 от 01.10.2018 и водоснабжении и водоотведении

(письмо ГУП Республики Крым «Вода Крыма» № 5314/01.2 от 28.09.2018). Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя, отраженные в данном доводе, не были нарушены. Довод № 1 не находит своего подтверждения.

В отношении довода № 2 Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии со ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что включают в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В извещении о проведении торгов по продаже указанного земельного участка, Организатором торгов были частично указаны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка, которые включают в себя, в том числе площадь участка.

В отношении иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства информация в извещении отсутствует. Довод № 2 частично находит свое подтверждение. В отношении довода № 3 Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

При анализе извещения о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:00:000000:972, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования земельного участка: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), общей площадью 2169 кв.м., местоположение: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, Комиссией установлено, что извещение содержит сведения о предмете аукциона, которым является продажа указанного земельного участка. На официальном сайте в опубликованном извещении содержится информация об отсутствии обременения.

Также в извещении о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка указано ограничение прав на использование земельного участка, а именно что участок попадает под охранную зону газопровода высокого давления.

Кроме того, в отношении данного довода Заявителем не предоставлено документов, подтверждающих факт наличия установленных ограничений на данный земельный участок, в части нахождения в водоохраной зоне. Довод № 3 не находит своего подтверждения.

В отношении довода № 4 Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для

ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Извещение о продаже земельного участка опубликовано Организатором торгов на официальном сайте 28.11.2018 года. Дата и время проведения аукциона были определены 28.12.2018 в 10-00 часов. Таким образом, извещение на официальном сайте опубликовано Организатором торгов за 30 дней до даты аукциона, так как 28.12.2018 является уже 31 (тридцать первым) календарным днем.

Довод № 4 не находит своего подтверждения.

В отношении довода № 5 Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня проведения аукциона.

Уставом муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым в п. 11 ст. 62 «Порядок опубликования (обнародования) и вступления в силу муниципальных нормативных правовых актов» определено, что официальное опубликование (обнародование) муниципальных правовых актов осуществляется посредством:

1. опубликования текста правового акта в печатных средствах массовой информации, учрежденных органами местного самоуправления поселения, либо иных печатных средствах массовой информации, распространяемых на территории поселения. При опубликовании текста правового акта в иных печатных средствах массовой информации должна быть отметка о том, что данное опубликование является официальным;
2. рассылки (раздачи) в централизованном порядке текста правового акта жителям поселения, в том числе в виде специального печатного издания;
3. размещения текста правового акта на специальных информационных стендах на территории населенных пунктов поселения. Количество указанных стендов и места их расположения утверждаются сельским советом поселения и должны обеспечивать возможность беспрепятственного ознакомления с текстом муниципального правового акта жителями поселения.

В заседание Комиссии Крымского УФАС России информация об опубликовании информации о проведении торгов о продаже земельного участка, утвержденного в соответствии с Постановлением Администрации № 670/18 от 28.11.2018 Организатором торгов не предоставлена. При самостоятельном проведении анализа сайта муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, Крымским УФАС России публикация Постановления № 670/18 от 28.11.2018, а также извещения о проведении указанных торгов не обнаружена.

Нормами земельного законодательства устанавливается специальный

порядок публикации информации о проведении продажи земельного участка. В данном случае нарушение Администрацией процедуры проведения торгов, выразившееся в не опубликовании извещения об аукционе в установленный законом срок в официальном печатном издании муниципального образования, могло повлиять на число участников аукциона. Данный факт находит свое подтверждение в Определении Верховного Суда РФ от 28.08.2018 № 306-КГ18-12627 по делу № А12-27432/2017. Довод № 5 подтвержден.

В отношении довода № 6 Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Согласно п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор торгов ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

25.12.2018 на официальном сайте РФ Организатором торгов опубликован Протокол о признании претендентов участниками аукциона от 24.12.2018. Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в протоколе отсутствуют обязательные сведения о внесенных задатках заявителей, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, что является нарушением п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ. Довод № 6 находит свое подтверждение.

В отношении довода № 7 Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Пункт 2 ст. 39.1 ЗК РФ предусматривает запрет на продажу на торгах земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений (за исключением случаев проведения торгов по продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, осуществления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами своей деятельности).

Положения главы V.1 ЗК РФ применяются к отношениям, связанным с арендой вышеуказанных земельных участков, если иное не установлено ЛК РФ. Так, ЛК РФ указывается на применение положений ЗК РФ к данным правоотношениям.

Указанное исключение распространяется в части применения норм главы V.1 ЗК РФ только на случаи предоставления в аренду и только земельных участков в составе земель лесного фонда.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России в действиях Организатора торгов при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с видом разрешенного использования: объекты торговли

(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), местоположение: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное, выявлено нарушение норм Земельного законодательства Российской Федерации. Довод Заявителя находит свое подтверждение.

Кроме того, Заявителем в жалобе указано четыре дополнительных довода: В отношении первого дополнительного довода, о нарушении Организатором торгов п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ в части того, что Организатором торгов не были запрошены сведения в отношении заявителей – юридических лиц, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц, с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В отношении данного довода Заявителем не предоставлено документов, подтверждающих факт нарушения Организатором торгов п. 3 ст. 39.12 ЗК РФ. Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя, отраженные в данном доводе, не были нарушены.

Данный дополнительный довод не находит своего подтверждения.

Дополнительные доводы № 2-3 были сняты представителями Заявителя в ходе заседания по рассмотрению жалобы.

Исходя из изложенного, комиссией Крымского УФАС России жалоба Заявителя признана обоснованной.

Возможность выдачи предписания Комиссией Крымского УФАС России не рассматривалась по причине предоставления в ходе заседания комиссии подписанного договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым № 1/19 от 09.01.2019 года.

Дополнительно, Комиссией Крымского УФАС России установлено, что Организатором торгов публикация извещения на официальном сайте была осуществлена не в надлежащем для данных торгов разделе.

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 ООО «Крымская девелоперская компания» (вх. № 4031/09 от 09.01.2019) на действия Организатора торгов – Администрации Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее – Организатор торгов, Администрация) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:00:000000:972, категория земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования земельного участка: объекты торговли

(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2), общей площадью 2169 кв.м., местоположение: Республика Крым, Симферопольский район, с. Мирное (извещение - № 281118/17350661/01), обоснованной.

2. В связи с наличием договора, подписанного по результатам проведенного аукциона, предписание не выдавать.

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

4. Снять ограничения наложенные уведомлениями исх. № 07/20 от 14.01.2019 и № 07/65 от 17.01.2019.

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

Председатель комиссии

Члены комиссии