

Решение № 008/10/18.1-155/2023

25 июля 2023 г.

г. Элиста

Резолютивная часть решения объявлена 24.07.2023г.

Изготовлено в полном объеме 25.07.2023г.

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - . руководитель Калмыцкого УФАС России;

. – член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

при участии:

Заявителя – гр

Представителей Организатора торгов ООО «Вектор Плюс» ген. директора Серединского Д.И.

в отсутствие представителя Администрацией Ручьёвского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым уведомленного о дате и времени рассмотрения жалобы

рассмотрев жалобу гр. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Вектор-Плюс» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, извещение №23000013670000000060

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Калмыкия 17 июля 2023 года поступила жалоба гр. (далее - Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Вектор-Плюс» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, извещение №23000013670000000060 по лотам № 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13.

Рассмотрение жалобы назначено в 14 час. 30 мин 21.07.2023г. посредством видеоконференции.

21.07.2023г. объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 11 час.30 мин. 24.07.2023г., в связи с непредставлением Администрацией Ручьёвского сельского поселения запрошенной информации.

Заявитель на рассмотрении доводы жалобы поддержал.

Организатор торгов ООО «Вектор-Плюс» считает доводы жалобы необоснованными, представил письменные пояснения, устно также возражал.

Комиссия Калмыцкого УФАС России, рассмотрев все представленные сведения и документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила:

05.05.2023г. на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/> опубликовано извещение №23000013670000000060 на право заключения договоров аренды земельных участков

Количество лотов – 13

Дата и время окончания приема заявок - 26.06.2023 09:10 (время московское)

В соответствии с протоколами рассмотрения заявок по лотам №№ 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 единственным участником является Заявитель - Гайдамуха Т.Б., аукционы признаны несостоявшимися.

В соответствии с ч. 5 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае, если заключение договора не осуществлено по результатам торгов, либо в случае признания торгов несостоявшимися обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается в течение трех месяцев со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения.

1. Заявитель в жалобе указал, что размещенное Организатором торгов на сайте torgi.gov.ru Извещение не имеет номера, даты, даты согласования и утверждения, подписи организатора торгов и организатора аукциона, что не позволяет участникам аукциона или заинтересованным лицам с достоверностью убедиться, что именно данное Извещение было разработано, утверждено и согласовано Организаторами и именно оно является документом, относящимся к торгам № 23000013670000000060, и, как следствие порождает правовую неопределенность.

Согласно части 19 статьи 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 тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно сведениям официального сайта <https://torgi.gov.ru/> извещение

№23000013670000000060 опубликовано 05.05.2023г., извещение подписано электронной подписью владелец сертификата ООО "ВЕКТОР ПЛЮС".

На основании п.21 ст.39.11 ЗК РФ, устанавливающего какие сведения должно содержать извещение, Комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода.

2. Заявитель в жалобе указал, что в извещении указана неполная информация, а именно предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по лотам №4 и №13.

Представитель Организатора торгов пояснил что параметры застройки указаны в извещении, по лотам №4 и №13 они такие же, номера лотов 4 и 13 пропущены по технической опечатке.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно извещения:

лот №4 - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:10:080301:1031, площадью 1882 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Раздольненский район, с. Камышное, напротив ул. Перекопская; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: «ведение огородничества».

лот №13 - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:10:080601:968, площадью 1151 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Раздольненский район, с. Федоровка, ул. Фрунзе, 10а; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: «ведение огородничества».

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412, вид разрешенного использования земельного участка "ведение огородничества" предназначен для осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом

2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.

Таким образом Организатором торгов ООО «Вектор –Плюс» нарушены требования пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного Кодекса что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

3. Заявитель в жалобе указал, что земельные участки, представленные на торгах под лотами № 7, 9, 10, 11, 12, 13 имеют вид разрешенного использования - "ведение огородничества", расположены в зоне с особыми условиями использования территории – зоне умеренного подтопления территории, что подразумевает ограничение прав пользователя земельного участка и наличия определенных запретов при использовании данной территории.

Организатор торгов возражал, устно пояснил, что все сведения об участках можно найти по кадастровому номеру участка, Заявитель запросов на разъяснения не направляла, сведения об участках доступны например на публичной кадастровой карте.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю - ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с подпунктом 17 статьи 105 Земельного кодекса РФ к зонам с особыми условиями использования территорий относятся в том числе зоны затопления и подтопления.

В соответствии с ч. 24 статьи 106 Земельного Кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено настоящей статьей, федеральным законом.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты зона с особыми условиями использования территории ЗОУИТ 90:10-6.539 Зона слабого подтопления территории Раздольненского района Республики Крым р. Самарчик, Реестровый номер: 90:10-6.539, Кадастровый район: 90:10, Наименование: Зона слабого подтопления территории Раздольненского района Республики Крым р. Самарчик, включает земельные участки №90:10:080601:970 (лот №10), №90:10:080601:969 (лот №11), №90:10:080601:971 (лот №12), №90:10:080601:968 (лот №13).

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода, Организатором торгов, Администрацией Администрацией Ручьёвского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым нарушены требования пп.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, усматривается нарушение порядка проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного

участка, в связи с тем, что Извещение о проведении аукциона не содержит сведений об ограничениях предмета аукциона и содержит признаки состава административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

4. Заявитель в жалобе указал, что организатор торгов в извещении о проведении аукциона должен указывать все виды разрешенного использования земельного участка, установленные [Правилами](#) землепользования и застройки для территориальной зоны, в которой он расположен.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ земли, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно абз. 2 п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Согласно п. 8 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Частью 2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ установлено, что правила землепользования и застройки включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты.

Частью 3 статьи 85 ЗК РФ установлено, что Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Согласно письму Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22.09.2014 г. N 14-исх/10686-ГЕ/14, органами государственной власти и органами местного самоуправления, которым принадлежат земельные участки, с учетом положений ч. 4 ст. 37 ГрК РФ, виды разрешенного использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не выбираются, а утверждаются.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости", органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка.

Порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона определены пунктом 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и осуществляются в следующем порядке:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых; обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
- 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Установление вида разрешенного использования происходит на этапе формирования земельного участка, постановки его на кадастровый учет, подготовки к проведению аукциона.

На основании вышеизложенного, учитывая, что нормы действующего законодательства РФ не содержат императивных требований об указании организатором торгов в извещении о проведении торгов всех видов разрешенного использования земельных участков, Комиссия Калмыцкого УФАС России считает довод необоснованным.

5. Заявитель в жалобе указал что в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Организатор торгов возражал, указал, что информация размещена, по всем лотам, а указание номеров лотов с 1 по 12 является технической опечаткой.

Комиссия установила, что в и извещении указано:

Технические условия подключения к инженерным сетям Лот№1-12:

1. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к электрическим сетям имеется.
2. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям газоснабжения не имеется.
3. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения имеется.
4. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения не имеется.
5. Техническая возможность для подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения отсутствует.

Администрация Ручьёвского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности и полученной при подготовке аукциона в соответствии с [п.п.4 ч.3 ст. 39.11](#) ЗК РФ не предоставила.

Таким образом, Организатором торгов, Администрацией Ручьёвского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым нарушены требования пп. 4 п.21 ст. 39.11 Земельного Кодекса что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

6. Заявитель в жалобе указал, что организатор торгов допустил нарушение: сумма вознаграждения, указанная прописью (Двадцать) не соответствует ее цифровому выражению (25 000). Таким образом, из текста извещения нельзя достоверно установить размер вознаграждения организатора торгов, что является недопустимым и вводит в заблуждение участников либо потенциальных участников торгов, организатор торгов и организатор аукциона явно злоупотребляют своими правами в установлении необоснованно завышенного размера вознаграждения специализированной организации, что приводит к нарушению прав участников аукциона и снижению (а в данном случае – устранению) конкуренции.

Организатор торгов ООО «Вектор Плюс» указал что вознаграждение является законным и не ограничивают конкуренции, составляет 25000 руб.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.12 ЗК РФ не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

Согласно представленным документам 27.04.2023г. между Администрацией Ручьёвского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым и ООО «Вектор Плюс» заключен договор на организацию и проведение торгов №1/2023.

П.2.6 договора №1/2023 от 27.04.2023г. установлено: «Организатор торгов вправе установить требование об оплате вознаграждения победителю торгов. Сумма такого вознаграждения составит 25000 руб.».

Цена договора согласно п.2.4 составляет 1 (один) рубль.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 ЗК РФ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляются органами местного самоуправления.

Согласно пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Организация и проведение торгов по предоставлению в аренду земельных участков находящихся в муниципальной собственности является нуждой муниципалитета.

В соответствии с п. 3 ст. 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Своими действиями, выразившимися в заключении договора №1/2023 от 27.04.2023г. Администрация и ООО «Вектор плюс» возложили на победителей публичных торгов обязанности по оплате услуг, связанных с организацией и проведением аукционов.

Комиссия Калмыцкого УФАС России изучив материалы, представленные в антимонопольный орган, считает необходимым рассмотреть материалы жалобы в порядке ст.44 Закона о защите конкуренции на наличие признаков нарушения ст.16 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

В связи с тем, что собственником земельных участков является Администрация Ручьёвского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым направить материала жалобы в Крымское УФАС России в порядке ст.44 Закона о защите конкуренции.

Учитывая, что выявленное нарушение не повлияло на определение победителей

торгов, Комиссия считает возможным предписание не выдавать.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия Калмыцкого УФАС России руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу гр... в части размещения неполной информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), сведений об ограничениях предмета аукциона, параметров застройки.
2. Признать Администрацию Ручьёвского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым, Организатора торгов - ООО «Вектор Плюс» пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Передать уполномоченному должностному лицу материалы дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.
4. Передать материалы дела Крымскому УФАС России в порядке ст.44 Федерального закона от 26.07.2006г. № 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.