

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: "..."

рассмотрев жалобу Н. С.В. от 28.02.2019 г. (вх. № 316/10) на действия организатора торгов – Администрацию Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым (далее Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, с. Амурское, ул. Русская, 75 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 180119/31303355/01, Лот №1),

в присутствии представителей организатора торгов – Э. Л.Д. (Доверенность б/н от 05.03.2019 г.), Зеленицы О.В. (Доверенность б/н от 05.03.2019);

в присутствии заявителя – Н. С.Р.;

в присутствии представителя заинтересованного лица (победителя торгов) – П. Н.Л. (Доверенность 82 АА 1475964 от 05.03.2019 г.);

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

УСТАНОВИЛА:

28.02.2019 г. в Крымское УФАС России поступила жалоба Н. С.Р. (вх. № 316/10) на действия организатора торгов – Администрацию Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым (далее Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, с. Амурское, ул. Русская, 75 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 180119/31303355/01, Лот №1).

По мнению заявителя, Организатором торгов выставлен на аукцион земельный участок с нарушением пп. 5 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

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

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с Постановлением администрации Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым от 17.01.2019 г. № 3 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка из категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования – Предпринимательство, расположенного по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, с. Амурское, ул. Русская, 75.

Данным Постановлением утверждена аукционная документация.

18.01.2019 г. Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов опубликовано извещение о проведении аукциона по передаче в аренду земельного участка №180119/31303355/01.

Дата начала приема заявок - 18.01.2019, дата окончания приема заявок – 18.02.2019 г., проведение аукциона – 20.02.2019 г.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка находящегося в муниципальной собственности на территории Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым площадью 3029 кв.м., с кадастровым номером: 90:05:0401013:1798. Вид разрешенного использования – Предпринимательство. Срок аренды – 10 лет.

В соответствии с пп.5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

В п. 2 ст. 7 ЗК РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации 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. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно сведениям, полученным из сервиса «Публичная кадастровая карта» в сети «Интернет», земельный участок с кадастровым номером 90:05:0401013:1798 отнесен к категории земель - земли поселений (земли населенных пунктов), с разрешенным видом использования - предпринимательство.

Согласно выписки из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 90:05:0401013:1798 расположен по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, Амурское сельское поселение, с. Амурское, ул. Русская, 75; категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования установлен – Предпринимательство.

Как следует из пояснений организатора торгов, земельный участок с кадастровым номером 90:05:0401013:1798 расположен в зоне общественно-делового назначения и данный вид разрешенного использования является одним из основных, установленных (разрешенных).

Конкретное целевое назначение земельного участка представляет собой установление цели использования участка земли и определение объема прав и обязанностей лица, которому принадлежит земельный участок, на основании прямого указания в законе на допустимые цели использования земельного участка в составе соответствующей категории земель.

Таким образом, Комиссией Крымского УФАС России установлено, что в аукционной документации содержится целевое использование земельного участка.

На заседании Комиссии Заявитель пояснил, что ранее направил обращение Администрации Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (расположен по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, с . Амурское, ул. Русская), в котором указал цель использования земельного участка – строительство складского помещения. Заявитель считает, что согласно поданного обращения и в соответствии с пп.5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, земельный участок, являющийся предметом торга должен иметь вид разрешенного использования – магазины (4.4).

Как установлено Комиссией Крымского УФАС России, поданное Заявителем обращение в Администрацию Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым содержит просьбу об утверждении схемы данного земельного участка. Копии заявления о проведении аукциона с указанным видом разрешенного использования Заявителем антимонопольному органу не представлено, соответственно положения пп.5 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ не применимы в отношении указанных торгов.

Организатор торгов вправе определять вид разрешенного использования земельного участка самостоятельно на основе норм законодательства, которые закрепляют цели допустимого использования земель соответствующей категории.

Таким образом, довод заявителя Комиссией Крымского УФАС России признан необоснованным.

Как следует из заявления, Организатором торгов в извещении №180119/31303355/01 не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Согласно п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Предметом торга является земельный участок с видом разрешенного использования – «Предпринимательство» (4.0).

Согласно утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №

540 классификатору видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования земельного участка: предпринимательство (код 4.0) предусматривает размещение объектов капитального строительства.

В извещении о проведении торгов №180119/31303355/01 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:05:0401013:1798 опубликованном Организатором торгов на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> содержится ссылка на Правила землепользования и застройки Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым, в соответствии с которыми определены предельные параметры разрешенного строительства.

Следует отметить, что законодательно не определены критерии по виду, объему и форме отражения сведений в извещении аукционной документации.

С учетом значительного объема информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, изложенных в вышеназванных Правилах, антимонопольный орган пришел к выводу, что данный способ изложения указанной информации, является допустимым и не противоречит требованиям пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Организатором торгов исполнены требования действующего законодательства в отношении объявленных торгов. Предприняты все возможные меры для возможности заключения договора в законном порядке, не ограничивая при этом претендентам доступ на участие в торгах, и не создавая для неопределенного круга необоснованных препятствий в осуществлении деятельности.

В ходе проведения заседания Заявитель подтвердил, что каких-либо претензий к Организатору торгов относительно аукционной документации не предъявлял, с запросом о предоставлении разъяснений не обращался.

Комиссией Крымского УФАС России довод Заявителя признан необоснованным.

По мнению Заявителя, заявки ИП . и А., поданные на аукцион не могут приянты во внимание аукционной комиссией поскольку участники являются супругами, что можно квалифицировать как группу лиц и на данные действия распространяется запрет, установленный п. 2 ст. 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135).

В соответствии с ч. 2 ст. 9 ФЗ №135 установленные антимонопольным законодательством запреты на действия (бездействие) на товарном рынке хозяйствующего субъекта распространяются также на действия (бездействие) группы лиц, если федеральным законом не установлено иное. Таким образом, законодательно в рамках антимонопольного законодательства группа лиц считается одним субъектом хозяйственной деятельности.

Согласно Итогового протокола проведения открытого аукциона на право заключения земельного участка по извещению №180119/31303355/01, участие в аукционе принимал следующие участники: Н, С.Р., ИП., А.

Антимонопольным органом проведен анализ поданных заявок с документами участников - ИП . и А., из которых следует, что данные участники не являются

супругами, зарегистрированы в разных населенных пунктах.

Как следует из пояснений Организатора торгов, вышеуказанные участники торгов не являются членами хозяйственного общества, товарищества, не являются партнерами, не ведут общую хозяйственную и иную деятельность.

Доказательств, подтверждающих позицию своего довода Заявителем антимонопольному органу не представлено.

Таким образом, Комиссия Крымского УФАС России приходит к выводу о необоснованности довода.

Заявитель усматривает между участниками аукциона ИП и А. согласованные действия, что приводит к нарушению пп. 2 п. 1 ст. 11.1 ФЗ №135.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 11.1 ФЗ № 135 запрещаются согласованные действия хозяйствующих субъектов-конкурентов, если такие согласованные действия приводят к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах.

В силу п. 5 ст. 4 ФЗ № 135 под хозяйствующим субъектом понимается коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Комиссия Крымского УФАС России установила, что участник аукциона А. не является хозяйствующим субъектом, поскольку деятельностью, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии не занимается, соответственно нормы пп. 2 п. 1 ст. 11.1 ФЗ № 135 не применимы.

Вместе с тем, в подтверждение своих доводов, Заявитель не представил в качестве доказательств каких-либо документов в письменной форме, материалов переписки или переговоров, которые бы свидетельствовали о договоренности между участниками аукциона.

Довод жалобы о согласованных действиях между ИП и А. антимонопольным органом признан необоснованным.

По мнению Заявителя, в протоколе проведения открытого аукциона Организатором торгов внесены недостоверные сведения о лице сделавшем предпоследнее предложение о цене.

Согласно пп. 3 п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе указываются сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона.

Как следует из содержания Итогового Протокола проведения открытого аукциона от 20.02.2019, последнее предложение о цене договора аренды сделано

участником аукциона ИП предпоследнее предложение о цене договора аренды сделано участником аукциона Н. С.Р.

На заседании комиссии Заявитель подтвердил, что первый поднял карточку с предпоследним ценовым предложением.

Таким образом, довод Заявителя не находит своего подтверждения и признан Комиссией Крымского УФАС России необоснованным.

Исходя из характера и субъектного состава подлежащих урегулированию отношений, торги на право заключения договора аренды земельного участка проводятся в целях предоставления равных возможностей участникам аукциона, развития между ними добросовестной конкуренции, соблюдения требований законодательства о конкуренции.

Заявителем не доказано нарушения его прав и законных интересов, а также не приведено обоснований какие именно права или законные интересы, которые он считает нарушенными, подлежат восстановлению посредством признания итогов аукциона на право заключения договора аренды земельного участка недействительными.

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

РЕШИЛА:

1. Признать необоснованной жалобу Н. С.В. от 28.02.2019 г. (вх. № 316/10) на действия организатора торгов – Администрацию Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым (далее Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности по адресу: Республика Крым, Красногвардейский район, с. Амурское, ул. Русская, 75 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 180119/31303355/01, Лот №1).
2. Снять ограничения наложенные уведомление № 07/317 от 01.03.2019 г.

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