

РЕШЕНИЕ

по делу №082/10/18.1-140/2022

Резолютивная часть объявлена 13.09.2022

Решение в полном объеме изготовлено 16.09.2022

г.

Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Крымского УФАС России, Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...> – заместитель руководителя Крымского УФАС России;

члены Комиссии:

<...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России;

<...> – специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России;

рассмотрев жалобу <...> (далее по тексту – Заявитель) на действия организатора аукциона - Администрации Марьевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым (далее по тексту – Организатор торгов) при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:07:190101:1216 (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru>, № 240522/14997466, лот № 4),

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

УСТАНОВИЛА:

26.08.2022 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов - Администрации Марьевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:07:190101:1216 (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru>, № 240522/14997466, лот № 4).

По мнению Заявителя, обременение, установленное в постановления администрации Марьевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым от 01.08.2022 № 103 не было отражено ни в извещении о проведении аукциона, ни в проекте договора аренды земельного участка.

Также, Заявителем после проведения аукциона было обнаружено наличие недостроенного строения на земельном участке, являющемся предметом торгов, о котором также не было сообщено в извещении о проведении аукциона.

Заявитель полагает, что организатор торгов неправомерно внес в извещение сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, которые были аннулированы.

Организатор торгов не согласился с доводами жалобы, предоставив письменные возражения.

Комиссия Крымского УФАС России, рассмотрев представленные документы и сведения, установила следующее.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Извещение о проведении торгов опубликовано 24.05.2022, а муниципальный правовой акт, на который ссылается Заявитель, принят 01.08.2022, что указывает о невозможности его включения в извещение о проведении торгов.

Ввиду того, что постановление администрации Марьевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым от 01.08.2022 №103 «О внесении изменений в Порядок определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Марьевского сельского поселения, утвержденный постановлением администрации Марьевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым от 14.07.2020 № 73» регулирует порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в силу пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не является обязательным к указанию в извещении о проведении торгов.

Таким образом, данный довод Заявителя считается необоснованным.

Согласно доводам Заявителя на земельном участке, являющемся предметом торгов, имеется недостроенное здание. Согласно пояснениям Организатора торгов, на земельном участке имеется

нагромождение блоков, являющееся результатом сноса здания.

В силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 ЗК РФ и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Извещение не содержит информацию о наличии в границах земельного участка недостроенного сооружения, равно как и отсутствуют сведения о наличии нагромождений, что является нарушением пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, определяющего, что Организатор торгов должен указывать полную информацию о предмете торгов.

Также Организатором торгов не представлено доказательств, что данный земельный участок в силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ может быть предметом аукциона.

Таким образом, довод Заявителя признан Комиссией Крымского УФАС России обоснованным.

Относительно довода об аннулировании ГУП РК «Крымэнерго» технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение должно содержать сведения 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).

Таким образом, указание о технических условиях подключения к сетям электроснабжения не является обязательным в силу норм ЗК

РФ.

Довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. №1176/10 от 26.08.2022) на действия организатора аукциона - Администрации Марьевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 90:07:190101:1216 (извещение на сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №240522/14997466, лот № 4) обоснованной.
2. Выдать администрации Марьевского сельского поселения Ленинского района Республики Крым предписание об устранении выявленных нарушений.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для решения вопроса о возбуждении административного производства.