

РЕШЕНИЕ по делу № 07/29-19 от 21.02.2019

результатам рассмотрения жалобы Г. Е.Н. от 21.02.2019 г. (вх. № 256/10) на действия организатора торгов – ООО «Агентство конкурсов и аукционов»

га принятия решения 11.03.2019 г.

г. Симферополь

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:

зседатель Комиссии – "..."

зсмотрев жалобу от 21.02.2019 г. (вх. № 256/10) Г. Е.Н. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – ООО «Агентство конкурсов и аукционов» (далее организатор торгов) при проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение на сайте torgi.gov.ru 20219/23022870/03, Лот №1),

гсутствии заявителя;

гсутствии представителей организатора торгов – Д.Р.В. (Приказ № 1от 12.2017);

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

УСТАНОВИЛА:

рымское УФАС России поступила жалоба Г. Е.Н. (вх. № 256/10 от 21.02.2019 г.) действия организатора аукциона – ООО «Агентство конкурсов и аукционов» при проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Мысовского сельского поселения Ленинского района Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым, Ленинский район, с. Мысовое, ул. Арабатская, 3. Характеристика земельного участка: площадь земельного участка 11581 кв.м., разрешенный вид использования «туристическое обслуживание», кадастровый номер <...> 200101:2619 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 120219/23022870/03, лот №1).

стью 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» определен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни

щедур в сферах строительства.

Согласно п. 2. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» указано, что действия (бездействие) организатора торгов, организатора 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 аноншенными нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, же иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По мнению заявителя, Организатором торгов нарушены п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ).

При рассмотрении жалобы, изучения представленных документов и материалов, Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11](#) и [39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать также сведения: о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающую предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) и дату опубликования указанного извещения.

Согласно разрешенному использованию земельного участка, с кадастровым номером 90:07:200101:2619, являющегося предметом торга, является «Техническое обслуживание» с кодом «5.2.1».

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования земельного участка «Туристическое обслуживание» с кодом «5.2.1» предполагает размещение объектов капитального строительства.

Постановлением Администрацией Мысовского сельского поселения Ленинского района Республики Крым 12.02.2019 г. принято Постановление № 61 «О проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Мысовского сельского поселения Ленинского района Республики Крым, расположенного по адресу: Республика Крым, Ленинский район, с.

совое, ул. Арабатская, 3», которым утверждено Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и Документация об аукционе.

же Постановлением от 12.02.2019 № 61 Администрация Мысовского сельского поселения Ленинского района Республики Крым уполномочивает ООО «Агентство конкурсов и аукционов» выступить организатором данного аукциона по продаже земельного участка.

соответствии с п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

соответствии с Муниципальным контрактом №2 от 10.02.2019 г. на оказание услуг специализированной организации, Администрация Мысовского сельского поселения Ленинского района Республики Крым (Заказчик) уполномочивает ООО «Агентство конкурсов и аукционов» (Специализированная организация) осуществлять действия по организации и проведению торгов по продаже земельного участка с кадастровым номером 90:07:200101:2619, расположенного по адресу: Республика Крым, Ленинский район, с. Мысовое, ул. Арабатская, 3 (предназначенное для использования – туристическое обслуживание).

12.2019 г. на сайте torgi.gov.ru ООО «Агентство конкурсов и аукционов» опубликовано извещение № 120219/23022870/03 о проведении торгов в отношении указанного земельного участка.

Уполномоченным органом установлено, что в извещении № 120219/23022870/03 содержится информация о том, что техническая возможность подключения к сетям водоснабжения объектов имеется. При этом сведений, предусмотренных п. 4 ст. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не размещены в полном объеме.

Уполномоченный организатор торгов, не согласившись с доводами жалобы, представил письма об обращениях в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и ответы на них. В письме от 27.02.2019 исх. № 324 МУП ГПЦ «Водоканал» содержится информация о том, что технические условия (технологическое присоединение) для подключения к инженерным сетям водоснабжения не выдавались, присоединение к инженерным сетям водоснабжения возможно. Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сроке действия технических условий, предельной необходимой мощности существующих сетей, максимальной нагрузки и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не указана.

Таким образом, информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную

ободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования данного извещения отсутствует, что нарушает [п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ](#).

Отсутствие в составе извещения таких сведений свидетельствует о ненадлежащем выполнении Организатором требований [п. 4 ч.21 ст. 39.11 ЗК РФ](#). Допущение, допущенное Организатором торгов при формировании документации об аукционе, ограничивает возможность участия определенного круга лиц в торгах, и приводит или может привести к допущению, ограничению и устранению конкуренции при проведении аукциона (ч. 1 ст. 17.ФЗ «О защите конкуренции»).

Кроме с тем, [ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ](#), установлено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8 настоящей статьи](#). Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте Организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения.

12.2019 г. Администрацией Мысовского сельского поселения Ленинского района Республики Крым Постановлением № 86 принято решение об отмене аукциона по продаже земельных участков находящихся в муниципальной собственности Мысовского сельского поселения Ленинского района, в соответствии с которым Организатором торгов – ООО «Агентство конкурсов и аукционов» размещена информация об отмене данного аукциона.

На заседании Комиссии Организатор торгов пояснил, что Постановление об отмене торгов принято в связи с обнаружением обстоятельств, предусмотренных [ст. 39.11 ЗК РФ](#), в частности отсутствия полных сведений от МУП «Водоканал». Представитель Организатора торгов на заседании Комиссии по рассмотрению жалобы подтвердил о знании норм [ст. 39.11 ЗК РФ](#) и необходимости соблюдения требований при процедуре проведения торгов и опубликовании извещения.

Согласно [п. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ](#) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комиссия Крымского УФАС России признает довод Заявителя о нарушении Организатором торгов [п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ](#) при опубликовании извещения № 219/23022870/03 обоснованным.

По мнению заявителя, Организатором торгов установлен необоснованный размер задатка, а также в документации об аукционе указаны разные лицевые

та.

Антимонопольным органом установлено, что Извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка содержит реквизиты для перечисления задатка, в которых указан лицевой счет 03753207980, на сайте torgi.gov.ru во вкладке «Документы» размещен файл «Реквизиты для зачисления задатка», в котором указан лицевой счет – 05753207980.

Представитель Организатора торгов на заседании комиссии пояснил, что лицевой счет, размещенный в извещении о проведении аукциона, является технической опечаткой, в связи с чем, при обнаружении ошибки Организатором торгов 12.02.2019 (в день опубликования Извещения о проведении торгов) размещен файл с реквизитами для зачисления задатка и правильным лицевым счетом.

Из материалов жалобы установлено, что Организатором торгов установлен размер задатка в размере 10%. В извещении о проведении аукциона содержится информация о внесении задатка в сумме 466700, что составляет 10% начальной цены предмета аукциона. В ЗК РФ обязательств по установлению размера задатка для проводимых торгов не содержится, размер задатка Организатором торгов устанавливается самостоятельно.

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

Вместе с тем, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (ч. 17 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Комиссия Крымского УФАС России установила нарушение ч. 2 ст. 39.1 ЗК РФ, в соответствии с которой установлен запрет на продажу находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если основным видом разрешенного использования предусмотрена возможность использования зданий и сооружений.

Согласно ч. 2 ст. 39.1 определено, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с

овным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в ч. 2 ст. 39.3 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со ст. 39.18 настоящего Кодекса.

соответствии с ч. 2 ст. 39.1 ЗК РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев:

предоставления их в собственность без проведения торгов;

предоставления в собственность для ИЖС, ЛПХ в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства.

Согласно извещению о проведении торгов (извещение на сайте torgi.gov.ru № 219/23022870/03 разрешенным видом использования земельного участка является – туристическое обслуживание (5.2.1), что предусматривает возможность строительства зданий и сооружений.

Таким образом, продажа земельного участка кадастровым номером 77:200101:2619 по извещению № 120219/23022870/03 не допускается.

На основании изложенного и 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 Г. Е.Н. на действия организатора торгов – ООО «Агентство конкурсов и аукционов» при проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (извещение на сайте torgi.gov.ru № 120219/23022870/03, Лот №1, обоснованной.
2. Предписание не выдавать в связи с отменой аукциона.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Крымского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.32.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

