

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-3746/2023

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

10 августа 2023г. г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Председатель комиссии:

Члены Комиссии:

в отсутствие надлежащим образом уведомленных Д.Р.С. (далее — Заявитель), администрации Псебайского городского поселения Мостовского района (далее — Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка (лот № 2, извещение № 22000041030000000004 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка (лот № 2, извещение № 22000041030000000004 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось посредством видеоконференцсвязи 10.08.2023г. в 10:00 (МСК).

Заявитель считает, что Организатор торгов нарушил порядок организации торгов, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушения порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ, Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона). Шаг аукциона устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение

должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Кроме того, в соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ, 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 тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 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 настоящего Кодекса;

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 24.07.2007г. № 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.

В соответствии с постановлением администрации Псебайского городского поселения Мостовского района о проведении аукциона по продаже земельных участков в электронной форме от 09.06.2023г. № 195, Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в

сети «Интернет» www.torgi.gov.ru опубликовано извещение от 19.10.2022г. № 22000041030000000004, в том числе лот № 2: право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:20:0205001:352, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Дата и время проведения аукциона — 17.07.2023г. в 09:00 (МСК).

Дата и время начала подачи заявок - 14.06.2023г. в 08:00 (МСК).

Дата и время окончания приема заявок – 13.07.2023г. в 08:00 (МСК).

Начальная цена аукциона: 275 700,00 рублей. Шаг аукциона – 3%, что составляет 8 271,00 рублей. Размер задатка составляет 275 700,00 рублей.

Согласно доводу жалобы, Организатором торгов неправомерно определил способ реализации земельного участка.

Согласно части 2 статьи 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, указанных в пункте 2 статьи 39.2 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Частью 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Нормами статьи 39.11 ЗК РФ, регулируемыми порядок продажи земельных участков из государственной и муниципальной собственности на аукционах, не предусмотрена возможность оформления по результатам аукционов договоров купли-продажи участков, подлежащих застройке объектами капитального строительства. Такие земельные участки предоставляются только по результатам аукциона на право заключения договора аренды. Право собственности на такие земельные

участки может быть оформлено только после завершения строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Согласно правилам землепользования и застройки Псебайского городского поселения Мостовского района, для территориальной зоны ОД-6 (зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах) установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков — 4/50000 кв.м;
- максимальное количество этажей — не более 2 этажей;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) — не более 22 м.;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков — 3 м., от фронтальной границы участка — 5 м. (за исключением линейных объектов);
- минимальный процент озеленения — 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

Предметом торгов № 22000041030000000004 лот № 2 является продажа земельного участка с разрешенным видом использования — объекты придорожного сервиса, расположен в территориальной зоне ОД-6. Указанный вид разрешенного использования предусматривает строительство зданий и сооружений, в связи с чем данный земельный участок не может передаваться по договору купли-продажи без предварительной передачи в аренду земельного участка.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС приходит к выводу обоснованности доводов Заявителя.

Согласно доводу жалобы, извещение о проведении аукциона не содержит все виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе, сведения о разрешенном использовании земельного участка.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности, согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование.

В соответствии частью 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ), разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Частью 2 статьи 37 ГрК РФ предусмотрено, что применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 34 ГрК РФ, при подготовке Правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

В соответствии с частями 2 и 6 статьи 30 ГрК РФ, градостроительные регламенты являются элементом правил землепользования и застройки. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков указываются, в том числе, виды разрешенного использования земельных участков.

Согласно Правилам землепользования и застройки Псебайского городского поселения Мостовского района, земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-6. Согласно таблице, для данной территориальной зоны установлены следующие основные виды разрешенного использования: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС приходит к выводу обоснованности доводов Заявителя.

Согласно доводу жалобы, проект договора не соответствует законодательству и не содержит вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ, в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с данным Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в частности, 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).

Из содержания частей 2 и 6 статьи 30, части 1 статьи 34 и части 2 статьи 37 ГрК РФ следует, что органом местного самоуправления в градостроительных регламентах, являющихся составной частью правил землепользования и застройки, самостоятельно устанавливается один или несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, можно сделать вывод, что в случае, если орган местного самоуправления установит нескольких основных видов разрешенного использования земельного участка в правилах землепользования и застройки в извещении о проведении аукциона необходимо указывать все виды разрешенного использования

земельного участка, которые содержатся в этих правилах.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу обоснованности довода жалобы.

Согласно доводу жалобы Заявителя, Организатором торгов установлены требования к участникам аукциона, не предусмотренные ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Так, в извещении о проведении аукциона в электронной форме указано, что одновременно с заявкой претенденты-юридические лица предоставляют копии учредительных документов, документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности.

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что Организатор аукциона не вправе требовать представления иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

Заявитель не допускается к участию в аукционе только в случаях, установленных пунктом 8 статьи 39.12 ЗК РФ, а именно:

- 1) непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду;

4) наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном настоящей статьей реестре недобросовестных участников аукциона.

Из положения пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ следует, что Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительно власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, Организатором торгов неправомерно отказано Заявителю в допуске к участию в аукционе на основании того, что Заявителем не представлены копии учредительных документов, документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности, поскольку отсутствие вышеуказанных документов не является основанием для отказа в допуске к участию в процедуре, исходя из положений пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ.

Согласно доводу жалобы, извещение содержит противоречивую информацию о виде разрешенного использования земельного участка.

Так, в извещении содержится информация о виде разрешенного использования земельного участка, как «Деловое управление».

Однако, в описании предмета аукциона содержится иная информация о виде разрешенного использования, а именно: «Объекты придорожного сервиса».

Согласно Выписке Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.05.2023г. видом разрешенного строительства является «Объекты придорожного сервиса».

Таким образом, в извещении содержится противоречивая информация, которая вводит в заблуждение потенциальных участников аукциона, что, в свою очередь, могло повлечь сокращение круга участников аукциона.

Согласно доводу жалобы, проект договора не содержит установленные извещением ограничения для использования земельного участка

В соответствии с пунктом 2 статьи 56 ЗК РФ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с подпунктом 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).

Исходя из части 5 статьи 4 Закона о закупках, проект договора является неотъемлемой частью извещения об осуществлении конкурентной закупки и документации о конкурентной закупке.

Согласно извещению, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ: земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, вид: публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ П-15, инвентарный номер № 20252», охранная зона ВЛ 10 кВ «П - 15», тип: зона публичного сервитута, охранная зона инженерных коммуникаций, основные ограничения требования:

- запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий);

Земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, вид. зоны санитарной охраны 2-го и 3-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай, тип: зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, основные ограничения, требования для участка:

- запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов минеральных удобрений, накопителей промстоков,

шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения поверхностных вод;

- не допускается размещение скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения поверхностных вод, применение удобрений и ядохимикатов;

- необходимо выполнять мероприятия по санитарному благоустройству объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организацию отвода поверхностного стока и др.)

- запрещается располагать стойбища и выпас скота;

- запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;

- все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, зона подтопления территории ст. Андрюки Андрюковского сельского поселения и пгт. Псебай Псебайского городского поселения Мостовского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Малая Лаба 1% обеспеченности, тип: иная зона с особыми условиями использования, основные ограничения, требования:

- в соответствии со статьей 67.1 пункта 6 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006г. № 74-ФЗ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территории, запрещается строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв.

В разделе 4.1 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.05.2023г. установлено, что вышеуказанные обременения распространяются на весь участок с кадастровым номером № 23:20:0000000:1614.

В соответствии с пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ, обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Проект договора при заключении заполняется строго по информации, указанной в извещении, в том числе в части ограничений и обременений.

Однако, вышеуказанные ограничения на земельный участок отсутствуют в проекте договора купли-продажи земельного участка.

Таким образом, Комиссия Краснодарского УФАС России приходит к выводу об обоснованности довода жалобы, так как наличие в проекте договора информации об обременениях и ограничениях земельного участка является существенным условием договора и отсутствие этой информации влечет за собой поступление противоречивой информации участникам аукциона.

Таким образом, Организатором торгов нарушены положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11, подпункта 5 пункта 8 статьи 39.11, части 7 статьи 39.11, пункта 3 статьи 39.12 Земельным кодексом Российской Федерации.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д.Р. на действия администрация Псебайского городского поселения Мостовского района при организации и проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора купли-продажи земельного участка (лот № 2, извещение № 22000041030000000004 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru)

обоснованной.

2. Организатору торгов – администрации Псебайского городского поселения Мостовского района выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по нарушению, установленному решением, в отношении администрации Псебайского городского поселения Мостовского района.

Заместитель председателя комиссии

Члены комиссии:

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд Краснодарского края в течение трех месяцев со дня его вынесения.