



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Республике Крым и городу Севастополю**

Адрес: ул. Александра Невского, д. 1,
г. Симферополь, Республика Крым, 295000
тел. (3652) 544-638, факс (3652) 252-431
e-mail: to82@fas.gov.ru

26.10.2020 № *07/2113*

На №1140/10 от 02.10.2020

Насибуллаеву Серверу Решатовичу
ул. Демерджинская, д. 20,
с. Лучистое, г. Алушта,
Республика Крым, 298530
ул. Русская, д. 73,
с. Амурское, Красногвардейский
район,
Республика Крым, 297060
тел. +7(915)115-12-77
e-mail: poisk-ltd@mail.ru

Администрация Амурского сельского
поселения Красногвардейского
района Республики Крым
ул. Амурская, д. 33,
с. Амурское,
Красногвардейский район,
Республика Крым, 297060
тел: +38(06556) 6-24-37
e-mail:
amurskiiselskiisovet_2011@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по делу №07/117-20 от 06.10.2020

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов –
администрацию Амурского сельского поселения
Красногвардейского района Республики Крым

Резолютивная часть объявлена 22.10.2020

Решение в полном объеме изготовлено 26.10.2020

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:

председатель Комиссии – Кудряшова Валентина Ивановна – начальник
отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России;

члены комиссии – Пархоменко Ольга Михайловна – главный
специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского
УФАС России, Крюков Алексей Николаевич - главный специалист-эксперт
отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России,

рассмотрев жалобу Насибуллаева Сервера Решатовича (далее по тексту
– Заявитель) (вх. №1140/10 от 02.10.2020) на действия организатора торгов –
администрацию Амурского сельского поселения Красногвардейского района
Республики Крым (далее по тексту – Организатор торгов) (ИНН 9105004908,
КПП 910501001, ОГРН 1149102112642) при проведении открытого аукциона
на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в
муниципальной собственности общей площадью 8866 кв.м., кадастровый
номер 90:05:040103:79, местоположение: Республика Крым,
Красногвардейский район, с. Амурское, ул. Энтузиастов, 11 вид

разрешенного использования – Предпринимательство; склады, категория земель - земли населенных пунктов (извещение на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №180920/31303355/01 от 18.08.2020 (открытый аукцион), лот №1) в отсутствие представителей Организатора торгов, уведомленных надлежащим образом и в присутствии заявителя:

- Насибуллаева Сервера Решатовича (паспорт гражданина Российской Федерации серии 39 14 №574619),

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

УСТАНОВИЛА:

02.10.2020 в Крымское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. №1140/10) на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение на сайте <https://torgi.gov.ru> №180920/31303355/01).

Возможность обращения с жалобой и рассмотрение ее именно в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», определяется наличием реального (а не мнимого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

В статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Крымским УФАС России жалоба Заявителя признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

На основании части 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» был размещена информация о поступлении указанной жалобы и о приостановлении заключения договоров по результатам торгов на официальном сайте Крымского УФАС России www.krym.fas.gov.ru.

06.10.2020 в соответствии с частью 19 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Крымским УФАС России на электронные адреса Организатора торгов и Заявителя направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении заключения договора по результатам торгов в части заключения договоров для уведомления лиц, подавших заявки на участие в торгах (уведомление №07/2025).

13.10.2020 Комиссией Крымского УФАС России на основании части 14.1 статьи 18.1. ФЗ «О защите конкуренции» принято решение о продлении срока рассмотрения жалобы и принятия решения до 22.10.2020 с учетом поступивших ходатайств и выяснения дополнительных обстоятельств дела (уведомление №07/2074).

22.10.2020 привлеченные на рассмотрение жалобы представители Организатора торгов явку не обеспечили в связи с введенным карантином в администрации Амурского сельского поселения Красногвардейского района

Республики Крым, уведомлены надлежащим образом. В соответствии с частью 16 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» неявка лиц, уведомленных о времени и месте рассмотрения жалобы по существу, не является препятствием для такого рассмотрения.

Заявителем в жалобе указаны следующие доводы:

1. В опубликованном извещении о проведении обжалуемого аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом Организатора торгов не указан номер извещения, присвоенный при публикации на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru>.

2. Извещение не содержит сведений о целях использования земельного участка (его целевом назначении), ограничиваясь только его видом разрешенного использования «Предпринимательство». Организатором торгов в извещении не указана конкретизация объекта капитального строительства, подлежащего строительству на данном земельном участке.

3. Участниками торгов земельного участка с видом разрешенного использования «Предпринимательство» должны быть лица, зарегистрированные, как предприниматели, или лица, имеющие доверенности от предпринимателей.

4. В извещении не определены предельные параметры разрешенного строительства, только имеется ссылка «Правила землепользования и застройки Амурского сельского поселения» которые не могут быть документом, определяющим предельные параметры разрешенного строительства, а могут являться источником для определения некоторых из этих параметров.

5. Необходимость проведение проверки наличия денежных средств у победителя аукциона в объеме предложенной цены за право аренды земельного участка, легальности получения и отсутствия факта «отмывания» денежных средств, полученных незаконным путем, а также проверки выделения земельных участков под предпринимательство на территории Амурского сельского поселения одной семье - Джевдетовым, участвовавших в обжалуемых Заявителем земельных торгах.

6. Наличие признаков сговора между участниками торгов под организацией индивидуального предпринимателя Джевдетова Д.Э. в том, что стартовая цена аренды земельного участка выросла в 19 раз.

Организатор торгов представил свои письменные пояснения и возражения (№1488/02-46 от 07.10.2020, №1553/02-46 от 19.10.2020) в которых с доводами, указанными в жалобе и дополнении Заявителя полностью не согласился. Согласно возражений Организатор торгов считает жалобу по всем доводам необоснованной.

В ходе изучения представленных документов Комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Организатором торгов 18.08.2020 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение о проведении открытого аукциона (извещение №180920/31303355/01).

Организатор аукциона: администрация Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым.

Предметом аукциона по лоту №1 являлось право : право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности на территории Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым (далее – Участок), общей площадью 8866 кв.м., кадастровый номер 90:05:040103:79, местоположение: Республика Крым, Красногвардейский район, с. Амурское, ул. Энтузиастов, 11 вид разрешенного использования – Предпринимательство; склады, категория земель - земли населенных пунктов.

Дата и время начала приема заявок: 19.08.2020, с 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 13.09.2020, до 15:00.

Дата и время проведения аукциона: 18.09.2020 с 10:00.

Аукцион по состоянию на 23.10.2020 имеет статус: состоявшийся.

Аукционная документация была разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Основопологающим законом при проведении данного аукциона является Земельный кодекс Российской Федерации (далее по тексту- ЗК РФ).

Извещение о проведении открытого аукциона разработано в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Основанием для проведения торгов являлось постановление администрации Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым от 18.08.2020 № 157 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и договоров купли-продажи земельных участков».

В отношении первого довода жалобы Заявителя о том, что в опубликованном извещении о проведении обжалуемого аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом Организатора торгов не указан номер извещения, присвоенный при публикации на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru>, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрена обязанность Организатора аукциона обеспечить 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.

Иных обязанностей Организатору торгов в части обязательного указания номера извещения, присвоенного на сайте <https://torgi.gov.ru> в опубликованном извещении в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, данной правовой нормой прямо не установлено.

Комиссией Крымского УФАС России проведен визуальный осмотр официального сайта Организатора торгов.

18.08.2020 Организатор торгов в соответствии с требованиями пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ на своем официальном сайте по ссылке <http://amurskii-sovet.ru/администрация/municipal-nye-zakazy-i-torgi.html> разместил извещение, утвержденное постановлением администрации Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым от 18.08.2020 №157 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и договоров купли-продажи земельных участков». Данный довод жалобы Заявителя признан несостоятельным.

В отношении второго довода жалобы Заявителя о том, что извещение не содержит сведений о целях использования земельного участка (его целевом назначении) и ограничивается только его видом разрешенного использования, а также не указана конкретизация объекта капитального строительства, подлежащего строительству на данном земельном участке, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В размещенном извещении Организатором торгов указано следующее:

- вид разрешенного использования – Предпринимательство;
- категория земель - земли населенных пунктов;

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» указанный в извещении вид разрешенного использования предполагает размещение на земельных участках объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Указанный в извещении вид разрешенного использования «Предпринимательство» является основным. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10 данного классификатора.

Мнение Заявителя о том, что извещение не содержит сведений о целях использования земельного участка (его целевом назначении), ограничиваясь только его видом разрешенного использования является несостоятельным.

Подпунктом 5 пункта 8 статьи 38.11 ЗК РФ установлено что 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 данном случае в отношении земельного участка установлен общий вид разрешенного использования, а нецелевое использование земельного участка не установлено.

Таким образом комиссией Крымского УФАС России нарушений подпункта 5 пункта 8 статьи 38.11 ЗК РФ со стороны Организатора торгов не выявлено. Данный довод жалобы не находит своего подтверждения.

В отношении третьего довода жалобы Заявителя о том, что Участниками торгов земельного участка с видом разрешенного использования «Предпринимательство» должны быть лица, зарегистрированные, как предприниматели, или лица, имеющие доверенности от предпринимателей, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Данное утверждение Заявителя жалобы является ошибочным.

Пунктом 9 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что любой аукцион должен быть открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, могут являться только юридические лица. Во втором абзаце указано, что участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Также пунктом 10 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.06.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 14 указанного Федерального закона.

Из пояснений Организатора торгов следует, что земельный участок, в отношении которого проводился аукцион, не включен в перечень муниципального имущества, предусмотренный частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а следовательно принять участие в аукционе могли любые заинтересованные лица.

Таким образом комиссией Крымского УФАС России нарушений пункта 9 статьи 38.11 ЗК РФ со стороны Организатора торгов не выявлено. Третий довод жалобы не находит своего подтверждения.

В отношении четвертого довода жалобы Заявителя о том, что не определены предельные параметры разрешенного строительства, только имеется ссылка «Правила землепользования и застройки Амурского сельского поселения» которые не могут быть документом, определяющим предельные параметры разрешенного строительства, а могут являться источником для определения некоторых из этих параметров, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с пунктом 4 части 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 технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих 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) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

В размещенном извещении Организатором торгов указано следующее:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках – 4 этажа;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений основных и условно разрешенных видов использования на земельных участках - 24 метра;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений вспомогательных видов разрешенного использования на земельных участках - 4 метра
- максимальный процент застройки в границах земельного участка определен в соответствии с частью 12 статьи 45 Правил застройки и землепользования Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым.

Согласно пункту 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации правилами землепользования и застройки является документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Таким образом комиссией Крымского УФАС России при наличии утвержденных Правил застройки и землепользования Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым нарушений пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ со стороны Организатора торгов не выявлено. Четвертый довод жалобы не находит своего подтверждения.

В отношении пятого довода жалобы Заявителя о том, что имеется необходимость со стороны антимонопольного органа проведение проверки наличия денежных средств у победителя аукциона в объеме предложенной цены за право аренды земельного участка, легальности получения и отсутствия факта «отмывания» денежных средств, полученных незаконным путем, а также проверки выделения земельных участков под предпринимательство на территории Амурского сельского поселения одной семье - Джевдетовым, участвовавших в обжалуемых Заявителем земельных торгах, комиссией Крымского УФАС России установлено следующее.

Данная жалоба Заявителя рассматривается в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Подтверждения о том, что члены вышеуказанной семьи или родственники участвуют в обжалуемых торгах, а также кто-то из участников имеет родственные отношения, со стороны Заявителя в антимонопольный орган не представлено.

Кроме того, основными функциями антимонопольного органа согласно ст. 22 ФЗ «О защите конкуренции» являются:

- обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами исполнительной власти всех уровней, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами;

- выявление нарушений антимонопольного законодательства, принятие мер по прекращению нарушения антимонопольного законодательства и привлечению к ответственности за такие нарушения;

- предупреждение монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции, другие нарушения антимонопольного законодательства;

- осуществление государственного контроля за экономической концентрацией.

Данный довод жалобы Заявителя, не подлежит рассмотрению в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» так как не является нарушением процедуры торгов и порядка заключения договоров по результатам торгов, а также не входит в компетенцию антимонопольного органа.

В отношении шестого довода жалобы Заявителя о том, что имеется наличие признаков сговора между участниками торгов под организацией индивидуального предпринимателя Джевдетова Д.Э. в том, что стартовая цена аренды земельного участка выросла в 19 раз, комиссией Крымского УФАС России в ходе исследования данного вопроса, изучения представленных документов и пояснений, установлено следующее.

Данный довод также не подлежит рассмотрению в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия Крымского УФАС России оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимной связи, руководствуясь положениями ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 №30 «О

некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», пришла к выводу о том, что поведение участников в обжалуемом аукционе, повышение максимальной цены аренды земельного участка в 19 раз обусловлено объективными причинами в виде честной конкурентной борьбы, не являются синхронными и единообразными, повлекшими последствия, запрещенные пунктами 2 и 3 части 1 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции», а Заявитель жалобы не представил допустимых доказательств в подтверждение заключения между заявителями антиконкурентного соглашения или допустимых доказательств подтверждения согласованных действий.

Довод о сговоре Заявителя жалобы носит предположительный характер, поскольку не установлено конкретных обстоятельств, объективно свидетельствующих о состоявшемся сговоре участников торгов, которые повлекли за собой повышение цены на торгах и не находят своего подтверждения.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» Комиссия Крымского УФАС России,

РЕШИЛА:




1. Признать жалобу Заявителя на действия организатора торгов – администрацию Амурского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности общей площадью 8866 кв.м., кадастровый номер 90:05:040103:79, местоположение: Республика Крым, Красногвардейский район, с. Амурское, ул. Энтузиастов, 11 вид разрешенного использования – Предпринимательство; склады, категория земель - земли населенных пунктов (извещение на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://torgi.gov.ru> №180920/31303355/01 от 18.08.2020 (открытый аукцион), лот №1) необоснованной.

2. Снять ограничения, наложенные уведомлениями исх. №07/2025 от 06.10.2020, №07/2074 от 13.10.2020.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Республики Крым в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

 В.И. Кудряшова
 О.М. Пархоменко
 А.Н. Крюков

