Администрации местного самоуправления МО Пригородный район Республики Северная Осетия-Алания

гр. Д. <…>

РЕШЕНИЕ
по делу №АМЗ05-03/18

19 марта 2018 года **г. Владикавказ**

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-Ф «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренци жалобу гр. Д. <…> на действия организатора торгов – Администраци местного самоуправления МО Пригородный район Республик Северная Осетия-Алания (363131, РСО-Алания, Пригородный район, с Октябрьское, ул. П.Тедеева, д.129) (далее - АМС МО Пригородны район РСО-Алания) при проведении открытого аукциона на прав заключения договоров аренды земельных участков по 11 лотам, в то числе земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания Пригородный район, с. Алханчурт, ул. Дружбы, 24, кадастровый номе <...> :08:0020101:122 (Лот №2) (извещение №020218/0558446/01), (далее Торги)

УСТАНОВИЛА:

12 марта 2018 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба гр. Д. <…> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – АМС МО Пригородный район РСО-Алания при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Так, Заявитель указывает, что в соответствии с извещением №020218/0558446/01 лот № 2, опубликованного на официальном сайте torgi.gov.ru 02.02.2018, организатор торгов объявил аукцион по продаже права аренды объекта недвижимого имущества - земельный участок с кадастровым номером 15:08:0080101:122, категория земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования под строительство объекта

розничной торговли, общей площадью 207 кв.м.. расположенный по адресу: РСО -Алания, Пригородный район, с. Алханчурт, ул. Дружбы ,24;

В соответствии с п.21 ст.39.11 Земельного кодекса 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 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 или ведения дачного хозяйства);

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.

Как следует из аукционной документации, разрешенное использование земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений и т.п., т.е. строительство объектов капитального строительства.

Однако, как считает Заявитель, в нарушение п.21 ст.39.11 ЗК РФ опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержит сведений:

- 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 плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения;

Таким образом, как указывает Заявитель, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе и ему), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта.

По мнению Заявителя, реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена.

Представитель АМС МО Пригородный район РСО-Алания нарушения, указанные Заявителем в жалобе признал и пояснил, что ввиду отсутствия денежных средств на подготовку материалов о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, указанная информация не была получена у соответствующих органов.

Выслушав доводы организатора торгов, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 02 февраля 2018 года на сайте www.torgi.gov.ru под номером

№020218/0558446/01 опубликовано извещение на право заключения договоров аренды земельных участков государственная собственность на которое не разграничена, расположенных на территории МО Пригородный район, по 11 лотам на основании Постановления АМС МО Пригородный район РСО-Алания, утвержденного главой АМС МО Пригородный район, в том числе земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Пригородный район, с. Алханчурт, ул. Дружбы, 24, кадастровый номер <...> :08:0020101:122 (Лот №2) (извещение №020218/0558446/01), (далее-Торги).

Согласно п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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 или ведения дачного хозяйства).

Однако, в нарушение ч.21 ст.39.11 ЗК РФ Извещение №020218/0558446/01 о проведении Торгов не содержит вышеуказанную информацию, а именно:

- технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощно сеть существующих сетей;

- максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- плату за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Действие должностного лица АМС МО Пригородный район РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, предусмотренного п.4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

2. Согласно ч.16 ст.39.12 ЗК РФ Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Однако, в нарушение требований ч.16 ст.39.12 ЗК РФ Протокол о признании претендентов участниками торгов (конкурсов, аукционов), рассмотрения заявок на участие в аукционе №1 подписан всеми членами комиссии 05.03.2018 года, а размещен на официальном сайте только 15.03.2018 года.

Действия должностного лица АМС МО Пригородный район РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, предусмотренного ч.16 ст. 39.12 ЗК РФ, содержат признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

3. В соответствии с ч.20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Так, Протокол о признании претендентов участниками торгов (конкурсов, аукционов), рассмотрения заявок на участие в аукционе №1 составлен и подписан всеми членами комиссии 05.03.2018 года, а

договор аренды земельного участка № 3981 по лоту №3, подписан с единственным принявшим участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которое не разграничена, расположенного по адресу: РСО-Алания, Пригородный район, с. Алханчурт, ул. Дружбы, 24, Кисиевым В.А. 14.03.2018 года, то есть с нарушением срока, установленного ч.20 ст.39.12 ЗК РФ.

Действие должностного лица АМС МО Пригородный район РСО-Алания, выразившиеся в нарушение сроков заключения договоров по результатам проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в нарушение части 20 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.8 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

1 Признать обоснованной жалобу гр. Д.<…> на действия Организатора торгов - АМС МО Пригородный район РСО-Алания при проведении Торгов №020218/0558446/01на право заключения договоров аренды земельных участков.
2. Признать АМС МО Пригородный район РСО-Алания нарушившим порядок организации и проведения торгов, установленный п. 4 части 21 статьи 39.11, части 16 и части 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ при проведении Торгов.
3. В связи с тем, что на момент выявленных нарушений по лоту №2 уже подписан договор, предписание об устранение порядка организации и проведении торгов АМС МО Пригородный район РСО-Алания не выдавать.
4. Передать материалы дела №АМЗ05-03/18 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении должностных лиц АМС МО Пригородный район РСО-Алания, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

гласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии имонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть каловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.