**Администрация местного
самоуправления
Правобережного района
РСО-Алания**

гр. Д. З.М.

**РЕШЕНИЕ
по делу №АМ314-04/18**

26 апреля 2018 года

г. Владикавказ

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) в составе:

заместителя председателя комиссии: А.С. Кудзиевой
заместителя
руководителя управления – начальника отдела контроля закупок,
членов комиссии: В.В. Джиевой – главного специалиста – эксперта
отдела контроля закупок, Ж.Г. Сугаровой - ведущего специалиста
эксперта отдела контроля закупок (далее – Комиссия),
с участием:

- представителя организатора торгов - Администрации местного самоуправления Правобережного района РСО-Алания <...> (по доверенности б/н от 26.04.2018г.),

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобу гр. Д.З.М. на действия организатора торгов - Администрации местного самоуправления Правобережного района РСО-Алания (далее - АМС Правобережного района) при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по 3 лотам, в том числе земельный участок, расположенный по адресу РСО-Алания, Правобережный район, с. Хумалаг, ул. Олега Бежаева, 2А кадастровый номер <...> :03:0100104:50 (Лот №3) (извещение №150318/0980976/01), (далее-Торги),

УСТАНОВИЛА:

19 апреля 2018 года в Северо-Осетинское УФАС России

поступила жалоба гр. Д.З.М. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – АМС Правобережного района при проведении Торгов.

Заявитель считает, что АМС Правобережного района нарушила требования действующего законодательства при проведении Торгов.

Так, Заявитель указывает, что в соответствии с извещением №150318/0980976/01 лот № 3, опубликованным на официальном сайте torgi.gov.ru 15.03.2018, дата окончания приема заявок на участие в аукционе 13.04.2018 года, организатор торгов объявил аукцион по продаже права аренды объекта недвижимого имущества - по адресу: РСО-Алания, Правобережный район, с. Хумалаг, ул. Олега Бежаева, 2А, кадастровый номер <...> :03:0100104:50

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 сроке действия технических условий;

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

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. N 83 п.8 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения"

Запрос органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен

содержать:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;

- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы,

подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;

- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);

- информацию о границах земельного участка, на котором планируется

осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;

- информацию о разрешенном использовании земельного участка;

- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства

(реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;

- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического

обеспечения, а также виды подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);

- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

Как считает Заявитель, предоставленная информация, о предоставлении технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения), не содержит полной и требуемой информации согласно Постановлению Правительства РФ от 13 февраля 2006г. В извещении и приложениях отсутствует запрос и ответ ресурсоснабжающей организации, однозначно свидетельствующей о не возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии п.8 ст. 39.11 ЗК РФ: Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности, не может быть предметом аукциона, если:

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность

строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

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.

Из объяснений представленных АМС Правобережного района следует, что предельные (максимальные и минимальные) допустимые параметры разрешенного строительства не указаны в аукционной документации по следующим причинам:

-земельный участок 15:03:0030203:101 относится к категории «земли промышленности и иного специального назначения». Для данной категории земель на территории МО Правобережный район правила землепользования и застройки не разработаны, в связи с чем предельные (максимальные и минимальные) допустимые параметры разрешенного строительства не установлены;

-земельный участок 15:03:0100104:50 расположен в границах с. Хумалаг, в градостроительной зоне: «зона делового, общественного и коммерческого назначения». В утвержденных правилах землепользования и застройки Хумалагского сельского поселения предельные (максимальные и

минимальные) допустимые параметры разрешенного строительства не установлены.

По запросу АМС Правобережного района о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующие организации не представили информацию о свободных мощностях инженерных сетей, максимальных нагрузках, а также о сроках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, сроках действия технических условий и платы за подключение на дату выдачи технических условий.

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

1. 15 марта 2018 года на сайте www.torgi.gov.ru под номером №150318/0980976/01 опубликовано извещение на право заключения договоров аренды земельных участков по 3 лотам на основании Постановления №72 от 12.03.2018 года АМС Правобережного района РСО-Алания, утвержденного главой АМС Правобережного района, в том числе земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Правобережный район, с. Хумалаг, ул. Олега Бежаева, 2А, кадастровый номер <...> :03:0100104:50 (Лот №3) (извещение №150318/0980976/01).

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 №150318/0980976/01 о проведении Торгов не содержит вышеуказанную информацию, а именно:

- технических условий 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.

В силу части 8 ст.39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Поскольку из представленных АМС Правобережного района сведений следует, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Правобережный район, с. Хумалаг, ул. Олега Бежаева, 2А, кадастровый номер <...> :03:0100104:50 (Лот №3) (извещение №150318/0980976/01) отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, указанный земельный участок в силу ч.8 ст.39.11 ЗК РФ

не мог быть предметом аукциона.

Действие должностного лица АМС Правобережного района РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, предусмотренных п.4 части 21 и ч.8 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 рассмотрении заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель Правобережного района РСО-Алания подписан всеми членами комиссии 17.04.2018 года, а размещен на официальном сайте только 26.04.2018 года.

Действия должностного лица АМС Правобережного района 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.

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

1 Признать обоснованной жалобу гр. Д.З.М. на действия Организатора торгов - АМС Правобережного района РСО-Алания при проведении Торгов №150318/0980976/01 на право заключения договоров аренды земельных участков.

2. Признать АМС Правобережного района РСО-Алания нарушившим порядок организации и проведения торгов, установленных п.4 части 21 и ч.8 статьи 39.11, части 16 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ при проведении Торгов.

3. В связи с тем, что ранее по делу №АМ331-08/17 предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов при проведении аукциона АМС Правобережного района уже выдано, предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела №АМЗ14-04/18 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении должностных лиц АМС Правобережного района РСО-Алания, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

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

Председатель комиссии

А.С. Кудзиева

Члены комиссии

В.В. Джиева

Ж.Г. Сугарова