

РЕШЕНИЕ № 304-Т/2018

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

01 ноября 2018 г.
Краснодар

г.

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:

Заместитель председателя комиссии:

Богославский Е.А. –начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Сафронова О.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Довлатов А. Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в отсутствии надлежащим образом уведомленного заявителя – С.Р.Р. (далее – Заявитель), в присутствии представителя Организатора торгов – управление имущественных отношений администрации МО г-к Анапа – Я.Е.С. (доверенность № 27.02-8571 от 22.10.2018) (далее – Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 372) (извещение № 270818/0152239/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба С.Р.Р. (вх. №

11142 от 12.10.2018 г.) на действия организатора торгов – управления имущественных отношений администрации МО г-к Анапа при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 270818/0152239/02 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 01.11.2018 года в 10:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель считает, что Организатор торгов в нарушение пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации не указал в извещении и прилагаемой аукционной документации обязательные для опубликования сведения, а также установил срок аренды земельного участка с нарушением подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает свои действия законными и полностью соответствующими действующему законодательству.

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

Управление имущественных отношений администрации МО г-к Анапа, действуя на основании приказа от 15.08.2018 № 177 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования город-курорт Анапа» разместило на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - www.torgi.gov.ru извещение № 270818/0152239/02 от 28.08.2018 о проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене.

Пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации определен перечень сведений, обязательных для включения организатором торгов в извещение о проведении аукциона.

Согласно подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации 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 или ведения дачного хозяйства).

Согласно указанному извещению Лот № 372 - земельный участок общей площадью 1002 кв.м, с кадастровым номером 23:37:1001001:16364, категория земель - земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Анапский район, с. Супсех, ул. Николая Старшинова, 117.

Разрешенное использование: «индивидуальное жилищное строительство».

Параметры разрешенного строительства объекта:

- минимальные отступы размещения объектов: от красной линии улиц – 3 м, от красной линии проездов – 3 м;
- от границ участка – 3 м;
- максимальная высота жилого здания -12 м;
- максимальная высота нежилого здания -15 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка -

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

1) 5 кВт - максимальная мощность;

- основной источник питания: ПС 110/35/10/6 кВ Анапская

- 2 года - срок действия технических условий;

- 11335.47 руб. - размер платы за технологическое присоединение.

2) водоснабжение объекта осуществить от артезианской скважин

- лимит водоснабжения и водоотведения - 0,5 м³ /сут.;

- срок подключения - ввод в эксплуатацию объекта;

- 3 года - срок действия технических условий;

Срок аренды: 10 лет 0 месяцев

Предмет торга: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 429 947 рублей.

Ежемесячная начальная цена 1 кв. м: 35,7574 рублей.

Шаг аукциона: 12 898 рублей.

Размер задатка: 429 947 рублей.

Согласно доводам Заявителя, в нарушение указанных подпунктов, Организатором торгов не указаны сведения об ограничении прав, а именно о расположенных на земельном участке зоны с особыми условиями использования территорий.

Установление охранной зоны гарантирует беспрепятственный доступ к объектам, расположенным на частных землях, для их ремонта и обслуживания, а также позволяет ограничить или запретить строительство и другие виды деятельности со стороны собственников земельных участков, находящихся в черте данной зоны.

Сведения о зонах подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении границ зон с особыми условиями использования территории, в порядке информационного взаимодействия направляет в орган кадастрового

учета решение об установлении границ таких зон, включая их наименование и содержание ограничений использования объектов недвижимости в их границах, а также подготовленные в электронной форме сведения, которые должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ зон и перечень координат характерных точек границ такой зон.

Обременение земельного участка – это введение особых условий его эксплуатации, следовательно, на владельца земельного участка возлагаются определенные обязанности.

Во многих случаях обременение земельного участка – это прямой запрет на свободное распоряжение объектом.

Таким образом, охранные зоны должны быть нанесены на схему земельного участка и внесены в кадастровый паспорт земельного участка.

Согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - ограничений прав и обременений объекта недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:16364, не зарегистрировано.

Комиссией Краснодарского УФАС установлено, что Организатор торгов в извещении указал информацию о земельном участке согласно выписки из ЕГРН.

Согласно доводам Заявителя, Организатор торгов в нарушение подпункта 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации установил срок аренды земельного участка – 10 лет.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Вместе с тем установлено, что подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка

в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, Организатором торгов нарушен срок предоставления в аренду земельного участка, что привело к нарушению порядка размещения информации о проведении торгов.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1) Признать жалобу – С. Р. Р. на действия организатора торгов – управление имущественных отношений администрации МО г-к Анапа при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 270818/0152239/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2) Организатору торгов управление имущественных отношений администрации МО г-к Анапа выдать предписание о совершении действий по устранению нарушений порядка проведения торгов.

Заместитель председателя Комиссии:
Богославский

Е.А.

Члены Комиссии:

О.А. Сафронова

А.Н. Довлатов

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 35-304-Т/2018

о совершении действий, направленных на устранение нарушений
порядка проведения торгов

01 ноября 2018 г.

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:

Заместитель председателя комиссии:

Богославский Е.А. –начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Сафронова О.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Довлатов А. Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 01.11.2018 № 304-Т/2018, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы С. Р. Р. на действия организатора торгов – управление имущественных отношений администрации МО г-к Анапа при организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 372) (извещение № 270818/0152239/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – управление имущественных отношений администрации МО г-к Анапа д о **27.11.2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- аннулировать аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков по Лоту № 372 (извещение № 270818/0152239/02 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

2. Организатору торгов в срок до **30.11.2018 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель председателя Комиссии:
Богославский

Е.А.

Члены Комиссии:

О.А. Сафронова

А.Н. Довлатов

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.