

Резолютивная часть решения
оглашена

03.02.2020г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: (далее – Комиссия Самарского УФАС России),

рассмотрев жалобу ООО «Территория» (далее – Заявитель) на действия МКУ «Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального района Пестравский Самарской области» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков (Извещение № 241219/2956092/01 от 24.12.2019г., лоты №№ 1-16, www.torgi.gov.ru) (далее – Торги),

в присутствии представителя от Организатора торгов – , представители от ООО «Территория» на рассмотрение жалобы не явились, надлежащим образом извещены, ходатайств не заявляли,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

27.01.2020г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Территория» на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлены Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, в нарушение требований, установленных статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в извещении о проведении Аукциона по лотам №№ 1-16 не указана информация о порядке проведения аукциона, о размере задатка, о порядке внесения и возврата задатка на участие в аукционе, о реквизитах счета для перечисления задатка, отсутствует форма заявки на участие в аукционе.

Заявитель указывает, что в отношении лотов, по земельным участкам, на которых предполагается строительство здания, сооружения, объекта капитального строительства, а именно:

- Лот №3 - кад. № 63:28:0103003:269, земли населенных пунктов, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));

- Лот №11 - кад. № 63:28:0804017:142, земли населенных пунктов, хранение автотранспорта, под гараж;

- Лот № 13 - кад. № 63:28:0804015:409, земли населенных пунктов, хранение автотранспорта, для индивидуальных гаражей;

- Лот № 14 - кад. № 63:28:0804017:244, земли населенных пунктов, хранение автотранспорта, под гараж;

- Лот № 16 - кад. № 63:28:0804015:411, земли населенных пунктов, хранение автотранспорта, под гараж,

организатор торгов в извещении не указал сведения в соответствии с требованиями пп 4, ст. 39.11 ЗК РФ: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

В связи с указанными обстоятельствами ООО «Территория» не имело возможности подачи заявки и последующего участия в аукционе.

На основании изложенного Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Организатором торгов представлены документы и сведения, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 24.12.2019г. МКУ «Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального района Пестравский Самарской области» на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 241219/2956092/01 о проведении Аукциона (лоты №№ 1-16).

Организатором аукциона выступило МКУ «Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального района Пестравский Самарской области».

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

2. Согласно пункту 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу подпунктов 3, 4, 7, 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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);
- 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;
- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Самарским УФАС России установлено, что в нарушение требований

подпунктов 3, 7, 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в Извещении о проведении Аукциона по лотам №№ 1-16 отсутствует информация о порядке проведения аукциона, отсутствует информация о форме заявки на участие в аукционе, о размере задатка на участие в аукционе, о порядке внесения и возврата задатка.

Как следует из письменных пояснений Организатора торгов, представленных Самарскому УФАС России, вся необходимая информация размещена на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> в составе Извещения о проведении торгов. Заявитель жалобы с запросами разъяснений документации о Торгах к Организатору торгов не обращался, заявку на участие в Торгах не подал.

Вместе с тем, возложение на претендентов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона, предусмотренной подпунктами 3,7,8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в том числе путем обращения к организатору торгов, а равно указание в извещении ссылок на места размещения информации, не может подменять законодательно установленные обязанности Учреждения размещать такие сведения непосредственно в извещении о проведении торгов.

Процедура проведения аукциона носит публичный характер, индивидуализация и характеристика объекта продажи должна быть осуществлена таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело четкое представление о том, какое именно имущество выставлено на торги. Исходя из совокупного толкования части 2 статьи 448 ГК РФ, одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете аукциона.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов. Установление полного объема информации о предмете аукциона обеспечивает прозрачность проведения аукционной процедуры, а также равный доступ к участию потенциальных участников в аукционе.

Отсутствие в извещении полноты сведений о порядке проведения аукциона, о форме заявки на участие в аукционе, о размере задатка на участие в аукционе, о порядке внесения и возврата задатка лишает участников аукциона возможности своевременно оплатить задаток на участие в аукционе и подать заявку, что ограничивает круг потенциальных участников аукциона.

Приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 N 540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор).

Классификатор включает в себя содержание видов разрешенного использования земельных участков:

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (является предметом торгов по лотам № 3);
- хранение автотранспорта, под гараж (является предметом торгов по лоту № 11, 14, 16);
- хранение автотранспорта, для индивидуальных гаражей (является предметом торгов по лоту № 13).

Данные виды разрешенного использования земельных участков предполагают размещение объектов строительства.

В силу подпункта 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 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).

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018г. № 787 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения и Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя.

Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. № 861 утверждены Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству

электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013г. № 1314 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

Самарским УФАС России установлено, что извещение по лотам №№ 1-16 не содержит технических условий подключения объекта к сетям теплоснабжения, электрическим сетям, сетям водоснабжения и сетям газораспределения, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, согласно пункту 11 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83, информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что в извещении, размещенном Организатором торгов, отсутствует вышеуказанная информация.

На основании вышеизложенного, Учреждением нарушен порядок организации и проведения торгов, поскольку в извещении отсутствует необходимая полнота сведений, установленных ЗК РФ.

В указанных действиях Организатора торгов усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Учитывая установленные нарушения порядка проведения торгов, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Территория» обоснованной.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований, установленных подпунктами 3,4,7,8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.