

РЕШЕНИЕ № 31-Т/2017

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

08 февраля 2017 года

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:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

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

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя администрации Краснострельского сельского поселения Темрюкского района (далее – Организатор торгов) – И.Ю.А. (доверенность) и представителя К.А.С. (далее – Заявитель) – И.А.И. (доверенность), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:30:1003001:10017, площадью 542 кв.м, с разрешенным видом использования: садовые домики, дачные и садовые дома без права прописки, жилые строения, лот № 1 (извещение № 151216/2046168/03 размещено на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:30:1003001:10017, площадью 542 кв.м, с разрешенным видом использования: садовые домики, дачные и садовые дома без права прописки, жилые строения, лот № 1 (извещение № 151216/2046168/03 размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель указывает, что в размещенном извещении отсутствует обязательная информация о предмете торгов, в том числе, 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, а также информация об ограничениях и обременениях прав на данный земельный участок.

В связи с изложенным, Заявитель просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 08.02.2017 г. в 10.00 по адресу: г.Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Администрация Краснострельского сельского поселения Темрюкского района разместила на сайте www.torgi.gov.ru 15.12.2016 г. извещение № 151216/2046168/03 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:30:1003001:10017, площадью 542 кв.м, с разрешенным видом использования: садовые домики, дачные и садовые дома без права прописки, жилые строения, лот № 1.

Согласно пункту 4 части 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).

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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, а также если 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.

От наличия технических условий на подключение такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта к сетям, наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона в строительство выигранного объекта. То есть организатор аукциона не предоставил участникам полной и достоверной информации об аукционе и его лотах в части технических условий водопользования и водоотведения, электричества и газа, а также платы за подключение и параметрах разрешенного строительства.

Перед проведением аукциона необходимо получение технических условий 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.

При изучении извещения о проведении указанных торгов установлено, что земельный участок выставлен с разрешенным видом использования: садовые домики, дачные и садовые дома без права прописки, жилые строения. Таким образом, вид разрешенного использования подразумевает строительство на данном земельном участке и не ограничен исключительно ведением дачного хозяйства.

Таким образом, из анализа вышеприведенных правовых норм следует, что на момент принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены уполномоченным органом.

Между тем извещение не содержит предусмотренные Земельным кодексом сведения о предмете аукциона: 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, а также информация об ограничениях и обременениях прав на данный земельный участок.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пунктом 9 вышеупомянутых Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как Организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Указанная правовая позиция согласуется с выводами Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изложенными в постановлении от 14.10.2013 по делу № А32-25338/2012, а также в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.09.2016 по делу № А27-1750/2015.

Таким образом, указанные действия Организатора торгов являются нарушением порядка проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

На заседании комиссии представитель Организатора торгов сообщил, что 31.01.2017 по результатам проведенного аукциона заключен договор аренды.

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 К.А.С. на действия администрации Краснострельского сельского поселения Темрюкского района при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:30:1003001:10017, площадью 542 кв.м, с разрешенным видом использования: садовые домики, дачные и садовые дома без права прописки, жилые строения, лот № 1 (извещение № 151216/2046168/03 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.
2. В связи с тем, что по результатам проведенного аукциона заключен договор аренды предписание не выдавать.

Заместитель председателя комиссии

Н.В. Левит

Члены Комиссии:

О.И. Тимофеев

Е.И. Азарова

О.А. Сафронова

А.А.
Оберемок