

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Вологодской области**

160035, г. Вологда, ул. Пушкинская, 25, телефон: (8172) 72-99-70

факс: (8172) 72-46-64, e-mail: to35@fas.gov.ru

Садоводческое некоммерческое
товарищество «Рябинка»
j.sapozhkova@mail.ru

<...>

Комитет имущественных отношений
администрации Череповецкого
муниципального района
kio@cherra.ru

Оператор электронной площадки:
АО «ЕЭТП»

РЕШЕНИЕ № 035/10/18.1-457/2024

19 июня 2024г.

г. Вологда

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия), в составе:

Смышляева И.А. – начальник отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель Комиссии;

Шпякина М.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии;

Косоногова Е.А. – старший специалист 1 разряда Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член Комиссии,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...> на действия Комитета имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района, при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000062780000000395, лот № 7; далее – аукцион).

в присутствии представителя Комитета имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района, в отсутствие представителя Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...>, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению жалоба Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...> (далее – Заявители) на действия Комитета имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района (далее – Организатор торгов), при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка (размещен на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номера извещений 22000062780000000395, лот № 7; далее – аукцион, торги).

В соответствии с уведомлением Управления от 14.06.2024 № АР/1736/24 рассмотрение жалобы назначено на 19.06.2024. Уведомление, жалоба размещены на сайте <http://www.torgi.gov.ru>.

Жалоба рассмотрена посредством использования системы видеоконференц-связи. Решение по жалобе принято 19.06.2024.

От Организатора торгов поступили документы, запрашиваемые в уведомлении.

Комиссия, изучив представленные материалы и документы, заслушав пояснения представителя Организаторов торгов, установила следующее.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка определен нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13 ЗК РФ.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Первым заместителем руководителя администрации Череповецкого муниципального района Вологодской области принято распоряжение от 29.02.2024 № 456 «О продаже земельного участка в собственность на торгах».

26.04.2024 на официальном сайте ГИС ТОРГИ <http://torgi.gov.ru> размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов на аукционе выставляется:

Лот № 7. Продажа в собственность земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:6644, категория земель – земли населенных пунктов, площадью 1677 кв.м, местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, д.Ирдоматка, улица Рябинка, земельный участок 6А, разрешенное использование – ведение садоводства.

Ограничения, обременения – отсутствуют.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:2362.

В случае обнаружения на земельном участке при проведении земляных и иных хозяйственных работ предметов, обладающих признаками объектов археологического наследия, на основании статей 36 и 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» необходимо незамедлительно приостановить все работы на участке

обнаружения данных находок и в течение трех дней письменно известить об этом Комитет по охране объектов культурного наследия области.

В случае проведения работ по бурению скважин с целью добычи подземных вод для собственных нужд направляется в Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области (далее Департамент) запрос для определения соответствия испрашиваемого земельного участка требованиям Порядка пользования недрами собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, утвержденного постановлением Правительства области от 07.04.2009 № 589 (далее – Порядок), а также получения рекомендаций о допустимой глубине бурения в границах указанного земельного участка в соответствии с гидрогеологическими условиями рассматриваемой территории.

Правообладатели земельных участков в течение 15 дней с начала добычи подземных вод для собственных нужд обязаны письменно уведомить Департамент об использовании соответствующих участков недр для указанных целей, направив документы, перечень которых определен пунктом 2.3 Порядка.

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжение первого заместителя руководителя администрации района от 29.02.2024 № 456.

Права на земельный участок: государственная собственность до разграничения.

Сведения о предыдущих извещениях: отсутствуют.

Параметры разрешенного строительства: в соответствии с Правилами землепользования и застройки Ирдоматского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 09.09.2019 № 813 (с внесенными изменениями, утвержденными постановлением Правительства Вологодской области от 28.12.2020 № 1535).

Градостроительный план земельного участка РФ-35-4-22-2-06-2024-0107-0 от 18.03.2023:

- минимальные отступы от границ земельного участка - в соответствии с градостроительным планом;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- предельное количество этажей и (или) предельная высота здания – 3 надземных этажа;

- требования к размещению объектов капитального строительства: без ограничений;

- иные показатели – в соответствии с градостроительным планом.

Сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение – письмо от 13.03.2024 №MP2/2-6/16/1196 Вологодский филиал ПАО «Россети Северо-Запад»;

- электроснабжение – письмо от 18.03.2024 №7-6-1-4/00642 АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое»;

- линии связи – письмо от 12.03.2024 № 01/05/33010/24 ПАО «Ростелеком».

Начальная цена: 305000 (Триста пять тысяч) рублей;

Шаг аукциона: (устанавливается в пределах трех процентов начальной цены): 9150 (Девять тысяч сто пятьдесят) рублей;

Размер задатка составляет 50 % начальной цены: 152500 (Сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

В жалобе указано, что Заявители считают незаконным проведение настоящих торгов в силу следующих обстоятельств:

«Лот № 7:

<...> на основании личного заявления 28.05.2016 года и решения общего собрания членов от 24.07.2017 года была принята в члены Товарищества, ей был передан в пользование земельный участок территориальная зона: «СХС-зона садоводства» по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, СНТ «Рябинка», № 204, площадью 1677 кв.м., кадастровый номер земельного участка 35:22:0302028:6644.

На указанном земельном участке за счет собственных средств, провела разработку земельного участка, привезла грунт, ПГС, положила трубу под заездом.

В 2023 году <...> подготовила схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (площадью 1677 кв.м.) и сдала в Комитет имущественных отношений Администрации Череповецкого муниципального района для получения решения.

08.06.2023 года Комитет имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района утвердил <...> схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (решение № 534 от 08.06.2023 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории»), площадью 1677 кв.м., категория земли сельскохозяйственного назначения, местоположение: Вологодская область, Череповецкий район, Ирдоматское сельское поселение, СНТ «Рябинка», участок № 204, территориальная зона: «СХС-Зона садоводства».

11.07.2023 года управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, земельный участок поставлен на кадастровый учет, присвоен кадастровый номер 35:22:0302028:6644, площадью 1677 кв.м., для ведения садоводства, земли сельскохозяйственного назначения, местоположение: РФ, Вологодская область, Череповецкий муниципальный район, сельское поселение Ирдоматское, деревня Ирдоматка, территория СНТ «Рябинка».

Земельный участок с кадастровым номером 35:22:0302028:6644 имеет подключение к электроэнергии к линии ВЛ-0,4 Садоводства бесплатно, без проектной документации, руководствуясь СНиП и нормами (до 2020 года не требовалось). На опоре ВЛ-0,4 (электрохозяйство Садоводства) имеется индивидуальный прибор учета электроэнергии, по которому расход электроэнергии <...> оплачивает в ООО «ССК» (прямые платежи)).

В извещении об Аукционе лот № 7 указана не достоверная информация о наличии предварительных технических условий о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение.

ЛОТ № 7 содержит следующие сведения:

Сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

- электроснабжение - письмо от 13.03.2024 №МР 2/2-6/16/1196 Вологодский филиал ПАО «Россети Северо-Запад» подключение отсутствует;

- электроснабжение - письмо от 18.03.2024 №7-6-1-4/00642 АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое» (получение разрешения на технологическое присоединение к ВЛ-10 принадлежащих АО «ВОЭК» ПО «Череповецкое», через автодорогу «Ирдоматка-Романда» к земельному участку и установкой трансформаторной подстанции на данном земельном участке, не указаны затраты на разработку проектной документации и установку трансформаторной подстанции, что приводит к значительному увеличению расходов по подключению так как в случае реализации земельного участка на торгах не следует рассчитывать на подключение к электроэнергетике к электрическим сетям СНТ «Рябинка»).

- линии связи - письмо от 12.03.2024 № 01/05/33010/24 ПАО «Ростелеком» подключение отсутствует, так как воздушная линия (ВЛ-0,4) принадлежит СНТ «Рябинка». Согласование отсутствует.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не указаны конкретные обременения с указанием площади установленных ограничений (в градостроительных планах земельных участков), местоположения ограничений (сетей) к земельным участкам и иные данные, такие как отсутствие решений, о сносе самовольных построек, позволяющие с достаточной степенью точности определить возможные ограничения и их влияние.

Аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникнут в силу закона. Искажение информации о предмете аукциона и иных связанных с ним сведений формирует объективное мнение о данном предмете.

Соответственно, организатор аукциона должен был принять все возможные меры для отражения в Извещении об аукционе всех необходимых и полных сведений.

Размещение неполной информации о предмете аукциона и иных связанных с ним сведений приводит к нарушению принципа информационной открытости закупки, что лишает ее участников сформировать полное представление о такой закупке.».

С учетом доводов жалобы Заявители просят:

Признать незаконными действия (бездействия) организатора аукциона.

Вышеуказанные доводы рассмотрены Управлением в рамках первоначальной жалобы Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...>, Туркиной И.Н. (вх. № 2853-ЭП/24).

Комиссией, руководствуясь частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, рассмотрела процедуру организации и проведения торгов в полном объеме и пришла к выводу, что с учетом доводов жалобы в части лота № 7 Организатором торгов не допущено существенного нарушения процедуры организации и проведения торгов.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.11 ЗК РФ начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В ходе рассмотрения жалобы Комитетом имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района представлен отчет № 40 об определении рыночной стоимости объекта оценки, а именно земельного участка с кадастровым номером 35:22:0302028:6644 с площадью 1677 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Череповецкий муниципальный район, Ирдоматское сельское поселение, д. Ирдоматка, территория СНТ «Рябинка», согласно которому рыночная стоимость предмета оценки составляет 305 000 (триста пять тысяч) рублей.

Данная стоимость соответствует начальной цене земельного участка, указанной в извещении о проведении аукциона.

На основании изложенного, указанный довод Заявителей Комиссия считает необоснованным.

Согласно подпункту 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 ЗК РФ.

Из извещения о проведении торгов следует, что торги проводятся по продаже земельного участка. Кроме того, на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в разделе «Сведения о лоте» указано, что видом договора по указанным торгам является договор купли-продажи земельного участка.

Таким образом, информация о сроке договора аренды земельного участка не должна быть указана в извещении о проведении торгов, из чего следует, что Организатором торгов не был нарушен пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссия отмечает, что Заявители могли изложить свои доводы в первоначальной жалобе, поскольку в извещение о проведении аукциона изменения не вносились. При этом, повторная подача Заявителями жалобы на извещение с новыми доводами, которые с учетом уже состоявшейся процедуры рассмотрения жалобы в антимонопольном органе не заявлялись ранее при наличии явной возможности это сделать, имеет очевидное отклонение от добросовестного поведения и направлена на затягивание процесса заключения договора по состоявшимся торгам.

Доказательств нарушения Организатором торгов конкретных норм права, допущенных при организации и проведении аукционов, Заявителями не представлено.

Комиссия в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, не ограничиваясь доводами Заявителей, рассмотрела жалобу в полном объеме с учетом содержания всех извещений об аукционах, положений аукционных документаций, включая приложения к ним, и иных нарушений в действиях (бездействии) Организатора торгов не выявила.

На основании вышеизложенного Комиссия, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Признать жалобу Садоводческого некоммерческого товарищества «Рябинка», <...> на действия Комитета имущественных отношений администрации Череповецкого муниципального района при проведении аукциона в электронной форме по продаже земельного участка (размещены на сайте <http://www.torgi.gov.ru> номер извещения 22000062780000000395, лот № 7) необоснованной.

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

Председатель Комиссии

И.А. Смышляева

Члены
Комиссии:

М.А.

Шпякина

Е.А. Косоногова