

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель Комиссии: <...>, руководитель Смоленского УФАС России;

Члены Комиссии: <...>, начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...>, главный специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...>, ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России,

в присутствии представителей:

от организатора торгов: <...> – заместителя председателя комитета имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области; <...> – главного специалиста комитета имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (доверенность, паспорт <...>

заявитель, а также его представители на рассмотрение жалобы не явились, о времени и месте рассмотрения жалобы <...> уведомлен надлежащим образом;

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов - Комитета имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области при проведении аукциона по продаже земельного участка площадью 1388 м<sup>2</sup> (кадастровый номер <...> :15:0321230:50), расположенного на территории муниципального образования

### **УСТАНОВИЛА:**

В своей жалобе <...> (далее – также Заявитель) указал следующее.

Как следует из аукционной документации, разрешенное использование отчуждаемого земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений, т.е. строительство объектов капитального строительства.

Однако, в нарушение пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержит сведений:

- 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 извещения.

По мнению <...>, отсутствие данной информации в аукционной документации не позволяет определить размер дополнительных расходов, что не позволило потенциальным участникам, в том числе и заявителю, принять решение об участии в аукционе.

В жалобе заявитель также указал, что данный земельный участок не может быть предметом аукциона и выставлен на торги, поскольку если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, то предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

В этой связи, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

Представители заказчика с доводами жалобы не согласились, просили признать жалобу <...> необоснованной, представили письменные возражения по доводам, изложенным в жалобе.

В ходе рассмотрения жалобы заявителя по существу Комиссией установлено следующее.

08.02.2018 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт) опубликовано извещение № 080218/10851004/03 о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности, площадью 1388 кв.м с кадастровым номером 67:15:0321230:50, свободного от застройки, расположенного по адресу: Смоленская область, Рославльский район, Рославльское городское поселение, г. Рославль, ул. Карла Маркса, разрешенное использование - обслуживание производственного здания, категория земель - земли населенных пунктов.

Дата и время начала приема заявок: 9.02.2018 в 9.00 час. (время московское).

Дата и время окончания приема заявок: 6.03.2018 в 17.00 час. (время московское).

Дата и время проведения аукциона: 12.03.2018 в 15.00 час. (время московское)

Место проведения аукциона: Смоленская область, г. Рославль, пл. Ленина, д.1.

Начальная цена предмета лота: 640 936 руб. 76 коп.

Сумма задатка: 512 749 руб. 40 коп.

Шаг аукциона: 19 228 руб. 10 коп.

Аналогичные извещения о проведении аукциона по продаже вышеуказанного земельного участка размещены на сайте организатора торгов, а также в газете «Рославльская правда» № 5 (16987) от 08.02.2018.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности регламентирован статьями 39.11, 39.12, 39.13 ЗК РФ.

[Пунктом 1 статьи 39.11](#) ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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.

Представитель организатора торгов пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 67:15:0321230:50, расположенный по адресу: Смоленская область, Рославльский район, Рославльское городское поселение, г. Рославль, ул. Карла Маркса формировался по инициативе заинтересованного в предоставлении данного земельного участка гражданина. Согласно Постановлению Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области от 18.08.2017 № 1636 утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории и определен вид разрешенного использования данного земельного участка – обслуживание производственного здания.

Установлено, что в Администрацию муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области 06.12.2017 от заинтересованного лица Козлова В.В. поступило заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 67:15:0321230:50 площадью 1388 м<sup>2</sup> с проведением торгов для обслуживания производственного здания.

В соответствии с постановлением Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области от 16.01.2018 № 17 принято решение о проведении аукциона по продаже вышеуказанного земельного участка.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 07.03.2018 комиссией принято решение о признании аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 67:15:0321230:50 площадью 1388 м<sup>2</sup> несостоявшимся в связи с тем, что на участие в аукционе по продаже земельного участка была подана одна заявка.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК 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 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно пункту 7 статьи 39.11 ЗК РФ случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Согласно [подпункту 4 пункта 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 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.

Установлено, что извещение о проведении аукциона не содержит сведения 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

извещения.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок, расположенный по адресу: Смоленская область, Рославльский район, Рославльское городское поселение, г. Рославль, ул. Карла Маркса, площадью 1388 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 67:15:0321230:50 имеет вид разрешенного строительства «обслуживание производственного здания».

Как указали представители ответчика, производственное здание, подлежащее обслуживанию, находится на соседнем участке. Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального, 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 извещении о проведении аукциона не указаны, поскольку на земельном участке, который является предметом аукциона, строительство зданий, сооружений не предусмотрено.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, то размещение в аукционной документации вышеуказанных сведений не требуется.

Таким образом, при проведении аукциона по продаже земельного участка положения действующего законодательства Организатором торгов не нарушены.

Согласно пояснениям представителей Организатора торгов запросов о разъяснении положений аукционной документации не поступало.

Учитывая вышеизложенное, доводы заявителя о необходимости размещения в аукционной документации информации, предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также о том, что данный земельный участок не может быть предметом аукциона, не нашли своего подтверждения.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите

конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России,

### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов - Комитета имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области при проведении аукциона по продаже земельного участка площадью 1388 м<sup>2</sup> (кадастровый номер <...> :15:0321230:50), находящегося в государственной собственности, расположенного на территории муниципального образования «Рославльский район» Смоленской области (извещение № 080218/10851004/03) необоснованной.

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