

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

№ 067/10/18.1-512/2020

28 декабря 2020 г.
Смоленск

г.

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

<...>

<...>

<...>

<...>

при участии в дистанционном режиме рассмотрения жалобы Заявителя <...>
(паспорт <...>

в отсутствие представителей Организатора аукциона – Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области, извещенного в установленном порядке о дате, времени и месте рассмотрения жалобы – о дистанционном режиме ее рассмотрения,

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 – Закон о защите конкуренции) полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев жалобу <...>,

УСТАНОВИЛА:

17.12.2020 в адрес Смоленского УФАС России поступила жалоба <...> (далее также – Заявитель) на действия организатора аукциона - Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора продажи земельного участка, из категории земель населенных пунктов, площадью 875 кв.м., с кадастровым номером 67:06:0020102:223, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Дорогобужский район, Верхнеднепровское городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, с разрешенным использованием – общественное использование объектов капитального строительства, для объектов общественно - делового значения, лот №1 (извещение № 031120/2721931/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель в своей жалобе указал, что им в срок и время, указанные в извещении № 031120/2721931/01, была подана заявка об участии в спорной закупке, заявка была допущена до участия в аукционе, но ввиду нарушений, содержащихся в аукционной документации, <...> отказался от дальнейшего участия в аукционе.

Так Заявитель считает, что извещение о проведении аукциона в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не содержит всю необходимую информацию, а именно:

- сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- информацию о технических условиях подключения (технологического подключения) объекта капитального строительства.

Уведомлением исх. № 5198/03 от 18.12.2020 рассмотрение указанной жалобы было назначено на 28.12.2020 в 09 часов 30 минут и торги были приостановлены в части заключения договора до рассмотрения жалобы по существу. Данное уведомление было направлено сторонам посредством электронной почты 18.12.2020.

В соответствии с вышеуказанным уведомлением Организатором аукциона были представлены запрашиваемые документы и письменные возражения по жалобе Заявителя.

В представленных возражениях Ответчик с доводами жалобы не согласился и указал, что извещение № 031120/2721931/01 о проведении спорной процедуры содержало всю необходимую информацию для участников аукциона, в том числе о возможности получения дополнительной, интересующей заявителей, информации по месту приёма заявок, со дня опубликования настоящего извещения – ежедневно с 08.00 до 17.00 по

адресу: Смоленская область, Дорогобужский район, пгт. Верхнеднепровский, ул. Советская, д. 14, Администрация Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области либо по телефону +7(48144)6-03-90, в связи с изложенным просил признать жалобу Заявителя необоснованной.

В ходе рассмотрения 28.12.2020 года жалобы <...> установлено следующее.

03.11.2020 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) было размещено извещение о проведении спорного аукциона.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе (извещение №031120/2721931/01 от 03.11.2020) от 09.12.2020 на участие в аукционе поступило четыре заявки, в том числе заявка <...>, которые признаны соответствующими требованиям извещения об аукционе и участниками аукциона.

Согласно протоколу о результатах аукциона №1 от 11.12.2020 победителем аукциона признан <...> как единственный участник аукциона (статья 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации). Договор продажи на земельный участок заключается по начальной цене аукциона – 63 000 рублей.

Представление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 указанной статьи.

Порядок подготовки и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статье 39.11 ЗК РФ.

Согласно подпункту 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).

При этом предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены в пункте 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации и включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей и предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила).

Согласно пункту 9 Правил организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 7 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса 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.

Комиссией Смоленского УФАС России установлено, что в извещении о рассматриваемом аукционе указаны следующие сведения:

- Тип торгов: Продажа;
- Форма собственности: Неразграниченная;
- Реквизиты решения о проведении торгов: постановление Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 29.10.2020 №124 «О проведении аукциона по продаже земельного участка»;
- Кадастровый номер <...> :06:0020102:223;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: Общественное использование объектов капитального строительства;
- Страна размещения Россия;
- Местоположение: Смоленская обл., Дорогобужский район, Верхнеднепровский пгт, Смоленская область, Дорогобужский район, Верхнеднепровский пгт.;
- Детальное местоположение: Смоленская обл., Дорогобужский р-н, Верхнеднепровский пгт.;
- Площадь (Квадратный метр) 875;
- Описание земельного участка: - (прочерк);
- Параметры разрешенного строительства объекта: - (прочерк);
- Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: - (прочерк);
- Предмет торга: Цена земельного участка;
- Начальная цена в валюте лота: 63 000 руб.;
- Начальная цена 1 кв.м в валюте лота: 72 руб.;
- Шаг аукциона: 1890;
- Размер обеспечения: - (прочерк);
- Размер задатка в валюте лота: 12 600 руб.;
- Порядок внесения и возврата задатка: Заявка на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка (согласно

прилагаемой форме). Платежный документ с отметкой банка-плательщика об исполнении, подтверждающие внесение претендентом задатка в счет обеспечения оплаты земельного участка в соответствии с данным извещением;

- Права на участок, ограничения прав: Нет;

- Наличие фотографий: Нет;

- Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности: (отсутствует);

В тоже время в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о рассматриваемом аукционе 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).

При этом Комиссия Смоленского УФАС России отклоняет довод Ответчика о том, что потенциальные участники могли получить всю интересующую информацию по рассматриваемому земельному участку по месту приема заявок: в Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области, в связи с тем, что закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Из изложенного следует, что потенциальные претенденты были лишены возможности участия в спорном аукционе (извещение №031120/2721931/01) вследствие неполучения полной, достоверной информации по проведению данного аукциона.

Таким образом, жалоба Заявителя является обоснованной.

Кроме того согласно сведениям, представленным Ответчиком, муниципальное образование Верхнеднепровское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области, в лице Главы муниципального образования Верхнеднепровское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области <...> подписало с <...> на основании Протокола о результатах аукциона №1 от 11.12.2020 договор купли – продажи земельного участка №17 от 21 декабря 2020 года, документы для государственной регистрации договора сторонами не направлялись.

В соответствии со статьей 433 Гражданского кодекса Российской Федерации моментом заключения договора считается:

- момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта;
- если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества - с момента передачи соответствующего имущества;
- договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В рассматриваемом случае вышеуказанный договор не зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законодательством порядке, следовательно, считается не заключенным.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 и пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора аукциона - Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора продажи земельного участка, из категории земель населенных пунктов, площадью 875 кв.м., с кадастровым номером 67:06:0020102:223, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Дорогобужский район, Верхнеднепровское городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, с разрешенным использованием – общественное использование объектов капитального строительства, для объектов общественно - делового значения, лот №1 (извещение № 031120/2721931/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной, организатора аукциона - Администрацию Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области нарушившим требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Выдать аукционной комиссии, организатору аукциона - Администрации Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области предписание об устранении допущенных нарушений.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу

Смоленского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по итогам выявленных нарушений.

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