ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № К-648-02/2018

18 июля 2018г. г. Владимир

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

<_____>– председателя комиссии – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

<_____>– члена комиссии – главного государственного инспектора отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

<_____>– главного специалиста – эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

при участии:

от организатора аукциона – Комитета по управлению муниципальным имуществом, градостроительству и архитектуре администрации МО Гусь – Хрустальный район (ИНН 3304012148, ОГРН 1053300301064) – Р. по доверенности от 13.07.2018 № 153/01/22

в отсутствие заявителя Р. надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев дело № К-648-02/2018, возбужденное по жалобе гр. Р. на действия организатора аукциона – КУМИГА МО Гусь – Хрустальный район при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 33:14:003119:232 площадью 35 409 кв. м, вид разрешенного использования - Недропользование (6.1), адрес местоположения: Ориентир ж/д станция п.Великодворский. Участок находится примерно в 620 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес: Владимирская область, Гусь-Хрустальный, муниципальное образование поселок Великодворский (сельское поселение), поселок Великодворский. (извещение № 010618/10512721/01 от 01.06.2018 лот № 2 опубликовано на сайте https://torgi.gov.ru), после перерыва, объявленного 16.07.2018 на 18.07.2018,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России) поступила жалоба гр. Р. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона в порядке статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Заявителем указано на нарушение организатором торгов Комитетом по управлению муниципальным имуществом, градостроительству и архитектуре администрации МО Гусь – Хрустальный район ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации и несоответствие сведений извещения проекту договора, являющегося приложением к извещению.

В обоснование поданной жалобы Заявитель приводит следующие доводы.

Согласно извещению от 01.06.2018 № 010618/10512721/01 лот № 3 03.07.2018 проводится открытый аукцион по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 33:14:003119:232, площадью 35 409 кв. м, вид разрешенного использования - Недропользование (6.1), адрес местоположения: Ориентир ж/д станция п.Великодворский. Участок

находится примерно в 620 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес: Владимирская область, Гусь-Хрустальный, муниципальное образование поселок Великодворский (сельское поселение), поселок Великодворский.

В соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков на указанном земельном участке предусмотрено строительство зданий, сооружений.

По мнению заявителя, извещение по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 33:14:003119:232 не содержит информацию об ограничении прав и обременениях земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, т.е. о максимальной площади застройки, минимальной площади застройки на указанном земельном участке, минимальных отступах от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, 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, что является нарушением пп.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, организатором торгов были нарушены права заявителя на подачу заявки на участие в Аукционе.

Кроме того, согласно извещению целевое назначение земельного участка – в целях не связанных со строительством (для производственных целей: проведение горнокапитальных работ, складирование вскрышных пород при разработке месторождения полезных ископаемых), что противоречит Основному виду разрешенного использования - НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ (6.1).

Вместе с тем, в соответствии с п. 4.4.8 Проекта договора приложенного к Извещению в прикрепленном файле на сайте, арендатор обязан: «В срок, указанный в пункте 2.1. настоящего договора получить свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект строительства и предоставить его арендодателю.

То есть положениями Проекта Договора аренды Организатор обязывает арендатора к строительству, а значит и целевое назначение «в целях не связанных со строительством» указано Организатором заведомо неверно, либо Организатор нарушил п. 22 ст. 39. 11 ЗК РФ, то есть данный проект договора не относится к данному земельному участку, а значит, отсутствует совсем, что также является существенным нарушением прав потенциальных

участников аукциона.

Заявитель, с учетом вышеуказанных обстоятельств, просит признать настоящую жалобу на действия организатора торгов обоснованной и выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в адрес организатора аукциона – КУМИГА МО Гусь – Хрустальный район, Заявителя направлены уведомления о поступлении жалоб и о приостановлении процедуры проведения торгов по продаже земельного участка от 10.07.2018 № 02/3418-сэв.

Представитель КУМИГА МО Гусь – Хрустальный район с доводами жалобы не согласился, указав следующее.

В качестве предмет аукциона указано – проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка в целях, не связанных со строительством (для производственных целей: проведение горнокапитальных работ, складирование вскрышных пород при разработке месторождения полезных ископаемых).

Следовательно, требования об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения 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) также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не распространяются на случаи использования земельного участка в целях, не связанных со строительством.

В соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 12.04.2018 № 33/202/18-157552 обременение отсутствует.

Комитетом указано, что извещение № 010618/10512721/01 от 01.06.2018 включает информацию по Лотам № 1,2,3 (Лот № 1 - аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в целях индивидуального строительства). Соответственно проект договора аренды земельного участка относится к трем лотам, но в нем предусмотрен п.8.2 «Арендатор обязан получить разрешение на строительство объекта в шестимесячный срок в органе, уполномоченном на выдачу разрешений. Неполучение разрешения на строительство является существенным нарушением условий договора (в случае предоставления земельного участка для строительства)».

Представитель организатора торгов полагает, что указанная

информация является достоверной и достаточной для определения предмета торгов, позволяющей потенциальным участникам аукциона сформировать заявки на участие в торгах и сделать выводы о своих затратах по использованию арендуемого имущества. Письменные пояснения по существу жалобы приобщены к материалам дела.

Исследовав представленные документы, оценив доводы Заявителя, организатора торгов - КУМИГА МО Гусь – Хрустальный район Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с постановлением главы администрации Муниципального образования Гусь-Хрустальный район Владимирской области от 11.05.2018 № 544 постановлено провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды *сроком на 10 лет земельного участка в целях, не связанных со строительством* (для производственных целей: проведение горнокапитальных работ, складирование вскрышных пород при разработке месторождения полезных ископаемых) с кадастровым номером 33:14:003119:232, площадью 35 409 кв. м, с разрешенным использованием: промышленные объекты (карьеры) по добыче мрамора, песка, глины с отгрузкой сырья транспортной лентой, адрес местоположения: Ориентир ж/д станция п.Великодворский. Участок находится примерно в 620 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес: Владимирская область, Гусь-Хрустальный, муниципальное образование поселок Великодворский (сельское поселение), поселок Великодворский.

01.06.2018 на официальном сайте в сети Интернет www. torgi.gov.ru размещено извещение № 010618/10512721/01 (3 лота) о проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 33:14:003119:232, площадью 35 409 кв. м, местоположение: Владимирская область, Гусь - Хрустальный район, муниципальное образование поселок Великодворский (сельское поселение.

Организатор торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом, градостроительству и архитектуре администрации МО Гусь – Хрустальный район.

В печатном издании «Гусевские вести» от 01.06.2018 № 44 размещено аналогичное извещение о проведении торгов в форме аукциона о продаже указанного земельного участка.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – с 01.06.2018 по 28.06.2018 года МСК.

Дата проведения аукциона – 03.07. 2018 в 10-00 МСК.

Согласно протоколу № 2 от 03.07.2018 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем

признан ООО «Великодворский перерабатывающий комбинат».

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

Согласно пп.4 п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, 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.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ, 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.

Установлено, что поводом для принятия решения о проведении торгов в форме аукциона послужило заявление ООО «Великодворский перерабатывающий комбинат» от 02.04.2018 о продаже земельных участков с кадастровыми номерами 33:14:003119:225, 33:14:003119:234, 33:14:003119:227, 33:14:003119:232, 33:14:003119:226 в целях проведения горнокапитальных работ, складирование вскрышных пород при разработке месторождения полезных ископаемых на основании лицензии на пользование недрами ВЛМ 00210 ТЭ на добычу формовочных песков на участке «Сельское поле» Великодворского месторождения.

В рамках рассмотрения дела Комиссией установлено, что предметом торгов в форме аукциона является продажа земельного участка с кадастровым номером 33:14:003119:232, площадью 35 409 кв. м в целях не связанных со строительством: проведение горнокапитальных работ, складирование вскрышных пород при разработке месторождения полезных ископаемых.

Следовательно, требование об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического

присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не распространяется на случаи использования земельного участка в целях не связанных со строительством.

Комиссия антимонопольного органа не соглашается с доводом жалобы, что положениями Проекта Договора, являющегося неотъемлемой частью документации извещения (п.4.4.8 проекта договора) Организатор обязывает арендатора к строительству, а значит и целевое назначение «в целях не связанных со строительством» указано Организатором заведомо неверно.

Проекта договора приложенного к Извещению № 010618/10512721/01 от 01.06.2018 содержит п. 8.2 раздела «Особые условия», в соответствии с которым «арендатор обязан получить разрешение на строительство объекта в шестимесячный срок в органе, уполномоченном на выдачу разрешений. Неполучение разрешения на строительство является существенным нарушением условий договора (в случае предоставления земельного участка для строительства)».

Таким образом, особыми условиями проекта договора предусмотрено получение разрешения на строительство только в случае предоставления земельного участка для строительства.

Косвенно данный вывод подтверждается тем, что в составе Извещения № 010618/10512721/01 по Лоту № 1 предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 33:14:000201:382 площадью 1500 кв.м из земель населенных пунктов с разрешенным использованием для индивидуального строительства. В данном случае Извещение № 010618/10512721/01 в части Лота № 1 содержит информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с вышеизложенным, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о признании жалобы гр. Р. на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом, градостроительству и архитектуре Администрации Гусь – Хрустального района Владимирской области при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 33:14:003119:232 площадью 35 409 кв. м, расположенного по адресу: Владимирская область, Гусь - Хрустальный район, муниципальное образование поселок Великодворский (сельское поселение) (извещение № 010618/10512721/01 от 01.06.2018 лот № 2) не обоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. Р. на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом, градостроительству и архитектуре Администрации Гусь – Хрустального района Владимирской области по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 33:14:003119:232 площадью 35 409 кв. м, расположенного по адресу: Владимирская область, Гусь - Хрустальный район, муниципальное образование поселок Великодворский (сельское поселение) (извещение № 010618/10512721/01 от 01.06.2018 лот № 2) не обоснованной.

Председатель Комиссии _____ _____

Члены Комиссии: _____ _____

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