

Публикация документа не является официальной. Официально правовые акты публикуются в официальных печатных изданиях в соответствии с действующим законодательством.

Исх. от 27.03.2018 № 1138/03

Организатору торгов –
Администрации Холмского
муниципального района

пл. Победы, д. 2,

г. Холм, Холмский р-н, Новгородская
область, 175270

E-mail: adminholm@mail.ru

Заявителю –

Докшукину З.М.

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы
о нарушении порядка организации и проведения обязательных в
соответствии

23 марта 2018 года

Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Комиссия) в составе:

Пашкова Г.Н. – председатель Комиссии, заместитель руководителя – начальник отдела Управления;

Иванов А.Т. – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

Герасимова М.В. – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления;

в присутствии представителей:

- организатора торгов – Администрации Холмского муниципального района –«...»;

- податель жалобы – Докшукин Залим Магомедович – надлежащим образом уведомлен о времени и месте заседания Комиссии, своих представителей на рассмотрение жалобы не направил,

рассмотрев жалобу Докшукина Залима Магомедовича (далее – Докшукин З.М.) на действия организатора торгов – Администрации Холмского муниципального района (175270, Новгородская область, Холмский р-н, г. Холм, пл. Победы, д. 2; далее – Администрация) при проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений) на право заключения договора аренды земельного участка из земель государственная собственность, на которые не разграничена площадью 630 кв. м. расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Холмский район, Холмское городское поселение, г. Холм, ул. Комсомольская, з/у 10 «б», с кадастровым номером 53:19:0010320:170, с видом разрешённого использования – магазины, извещение 300118/1054480/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт) 30.01.2018,

УСТАНОВИЛА:

06.03.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России) поступила жалоба Докшукина З.М. на действия организатора торгов – Администрации при проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи заявок) на право заключения договора аренды земельного участка из земель государственная собственность, на которые не разграничена площадью 630 кв. м. расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Холмский район, Холмское городское поселение, г. Холм, ул. Комсомольская, з/у 10 «б», с кадастровым номером 53:19:0010320:170, с видом разрешенного использования – магазины, извещение 300118/1054480/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 30.01.2018 (далее – Жалоба).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

Суть доводов Жалобы сводиться к следующему.

1. Податель Жалобы указывает, что из извещения о проведении торгов по лоту №1 (аренда земельного участка из земель государственная собственность, на которые не разграничена площадью 630 кв. м. расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Холмский район, Холмское городское поселение, г. Холм, ул. Комсомольская, з/у 10 «б», с кадастровым номером 53:19:0010320:170) следует, что земельный участок предоставляется в долгосрочную аренду (10 лет), с видом разрешенного использования: магазины (далее – Извещение).

Однако, в Извещении отсутствует информация о технических условиях подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к инженерным сетям, о сроке действия таких технических условий, плате за подключение (технологическое присоединение).

2. По мнению подателя Жалобы, в Извещении не содержится информация, которая является обязательной в силу требований пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а именно:

- порядок проведения аукциона.

На основании вышеизложенного, податель Жалобы – Докшукин З.М. просит признать вышеуказанные торги незаконными и выдать организатору торгов – Администрации обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений.

Организатор торгов – Администрация представил письменные возражения на Жалобу (вх. № 1488 от 15.03.2018 Новгородского УФАС России) и дополнительные пояснения (вх. № 1612 от 21.03.2018 Новгородского УФАС России), в которых сообщает следующее.

1. В Извещении не содержалось сведений о технических условиях объекта капитального строительства, в связи с тем, что решение о проведении вышеуказанного аукциона было принято на основании поступившего заявления от физического лица о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 53:19:0010320:170, с видом разрешенного использования: магазины в аренду, путем проведения аукциона, для расширения уже существующего магазина, расположенного на смежном земельном участке. Существующий объект капитального строительства, находящийся на смежном земельном участке, уже подключен ко всем сетям инженерно-технического обеспечения в связи, с чем технические условия организатором торгов - Администрацией не запрашивались, следовательно информация по ним не была опубликована в Извещении.

2. В Извещении, размещенном на официальном сайте, установлен порядок приема заявок на участие в торгах, порядок определения участников торгов, а также порядок проведения торгов в соответствии со статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

На рассмотрении Жалобы представитель организатора торгов – Администрации поддержал доводы, изложенные в письменных возражениях, в полном объеме.

В результате рассмотрения Жалобы установлено следующее.

1. Согласно Постановлению Администрации Холмского муниципального района от 29.01.2018 № 67 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:19:0010320:170, с видом разрешенного использования: магазины» (далее – Постановление) организатор торгов принял решение о проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи заявок) на право заключения договора аренды земельного участка из земель государственная собственность, на которые не разграничена площадью 630 кв. м. расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Холмский район, Холмское городское поселение, г. Холм, ул. Комсомольская, з/у 10 «б», с кадастровым номером 53:19:0010320:170, извещение 300118/1054480/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте 30.01.2018, разрешенное использование: магазины, начальная цена предмета аукциона - 12380,60 рублей, размер задатка - 2476,12 рублей, «шаг аукциона» - 371,42 рубль.

В Постановлении отсутствует информация о предельных (минимальные и (или) максимальные) размерах земельного участка с кадастровым номером

53:19:0010320:170 и предельных параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также о технических условиях подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенных Правительством Российской Федерации, муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона было размещено организатором торгов – Администрацией на официальном сайте 30.01.2018, также данная информация была размещена в официальном периодическом печатном издании Администрации Холмского муниципального района – бюллетене периодическом печатном издании - «Вестник» от 30.01.2018 № 104.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведении аукциона должны содержаться 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.

Согласно сведениям, размещенным на официальном сайте по рассматриваемому аукциону, организатором торгов – Администрацией были опубликованы следующие документы: Извещение, которое содержало в себя: извещение, бланк заявки, проект договора аренды.

Однако, в Извещении, размещенном на официальном сайте, отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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).

Согласно Выписки из Правил землепользования и застройки Холмского городского поселения Холмского муниципального района Новгородской области, утвержденных решением Совета депутатов Холмского городского поселения от 24.12.2012 № 124 (далее – Правила землепользования) земельный участок с кадастровым номером 53:19:0010320:170 находится в территориальной зоне ОД-1 – Центральная общественно-деловая зона.

В соответствии со статьей 11 Правил землепользования, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения, градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий использования территорий.

Так для территориальной зоны ОД-1 – Центральная общественно-деловая зона, статьей 66 Правил землепользования установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
Здания и сооружения	см. таблицу 1
Для индивидуального жилищного строительства	
- минимальный размер земельного участка:	0,04 га.
- максимальный размер земельного участка:	0,09 га.
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
- минимальный размер земельного участка (на одну квартиру, домовладение);	0,04 га
- максимальный размер земельного участка принимается в расчете на 1000 чел.:	
- при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки без земельных участков;	10 га
- при средней этажности жилой застройки 3 этажа для застройки с земельными участками;	20 га
Для индивидуальных гаражей:	
- минимальный размер земельного участка;	18 кв.м
- максимальный размер земельного участка.	50 кв.м
Для огородничества:	
- минимальный размер земельного участка;	0,04 га
- максимальный размер земельного участка.	0,3 га
Для садоводства:	

- минимальный размер земельного участка;	0,06 га
- максимальный размер земельного участка	0,3 га
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства	73%
максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями;	25%
в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения	100 %
с видом разрешенного использования "Охрана природных территорий", "Водные объекты", "Земельные участки (территории) общего пользования" или "Запас"	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" б) 0 % в иных случаях
максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет:	60%
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений	0 м
для зданий и сооружений	1 м
Минимальные размеры озелененной территории земельных участков должны составлять не менее от площади территории квартала (в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка)	25%
Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
до красных линий улиц от объекта капитального строительства	5 м
для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных	0 м

переходов, мостовых сооружений, для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций	25 м
для других объектов капитального строительства	5 м
Минимальное расстояние между строениями	
От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1), Санитарными правилами содержания населенных мест (N 469080).	
Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования (парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др.)	
Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования	10 кв.м./чел
В границах территории жилого района	6 кв.м./чел. или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала)
Предельное количество этажей.	
Предельная высота зданий, строений, сооружений	
Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать	4 этажа
плоской кровли не более:	13,6 м.
до конька скатной кровли не более:	18,4 м.
Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более:	
до конька скатной кровли не более:	3,6 м. 5,2 м.
Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно	

стоящих гаражных комплексов должна быть не более	1 этажа
Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать:	2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке
Максимальная площадь объектов капитального строительства	
Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать	75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке
Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать	60 м2

Таким образом, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 53:19:0010320:170 должно было содержать вышеуказанные сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, указанных в Правилах землепользования и градостроительном регламенте, а также сведения о полученных организатором торгов технических условиях и плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Однако, организатором торгов – Администрацией, ни в Извещении, размещенном на официальном сайте, ни в периодическом печатном издании – «Вестник» не было представлено сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, плате за подключение (технологическое присоединение).

Таким образом, в действиях организатора торгов – Администрации содержится нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившееся в размещении на официальном сайте информации о проведении торгов, размещение которой предусмотрено действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, данный довод Жалобы нашел свое подтверждение.

2. В соответствии с подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении о проведение аукциона должны содержаться сведения о:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

Согласно пункту 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Так согласно, пункту 3 Извещения, размещенного на официальном сайте, п лоту № 1 организатором торгов – Администрацией установлено место, дата и время проведения аукциона:

«Место проведения аукциона: г. Холм, пл. Победы, д. 2, каб.18. Дата и время проведения аукциона: 02 марта 2018 года в 10 часов 00 минут. Порядок приема заявок на участие в торгах, порядок определения участников торгов, а также порядок проведения торгов определяется статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации».

В пункте 9 Извещения организатором торгов – Администрацией установлен порядок проведения аукциона:

- «Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену предмета аукциона. Победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику направляется три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации <http://www.torgi.gov.ru/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Таким образом, в Извещении, содержится вся необходимая и предусмотренная действующим законодательством о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка информация о порядке проведения аукциона в соответствии с действующим законодательством.

Следовательно, в данной части довод Жалобы не нашел своего подтверждения.

Вместе с тем, вышеуказанные нарушения законодательства Российской Федерации, установленные в действиях организатора торгов – Администрации, являются грубыми, существенно повлияли на результаты торгов, имеют признаки ограничения конкуренции, что дает основания для выдачи предписания об аннулировании аукциона.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Докшукина Залима Магомедовича на действия организатора торгов – Администрации Холмского муниципального района (175270, Новгородская область, Холмский р-н, г. Холм, пл. Победы, д. 2) при проведении торгов путем проведения аукциона (открытого по составу участников и по форме подачи предложений) на право заключения договора аренды земельного участка из земель государственная собственность, на которые не разграничена площадью 630 кв. м расположенного на землях населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Новгородская область, Холмский район, Холмское городское поселение, г. Холм, ул. Комсомольская, з/у 10 «б», с кадастровым номером 53:19:0010320:170, с видом разрешённого использования – магазины, извещение 300118/1054480/01 о проведении которого было размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru> 30.01.2018 частично обоснованной в части доводов об отсутствии в извещении об аукционе необходимой и достоверной информации о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
2. Признать в действиях организатора торгов – Администрации Холмского муниципального района нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов - Администрации Холмского муниципального района и его комиссии обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов путем аннулирования вышеуказанного аукциона.
4. Передать материалы Жалобы уполномоченному должностному лицу Новгородского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административном правонарушении в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении должностных лиц организатора торгов - Администрации Холмского муниципального района.

Председатель Комиссии
Пашкова

Г.Н.

Члены Комиссии

А.Т. Иванов

М.В. Герасимова

Решение и предписание могут быть обжалованы в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия.