

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-17-2020

04 марта 2020 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии представителей Комитета по управлению имуществом Кимрского района Тверской области (далее – Организатор торгов): Поруновой О.И. (Доверенность),

в отсутствие надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы Челондаева Александра Владимировича (далее – Заявитель).

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 14.02.2020 поступила жалоба Заявителя, согласно которой Организатором торгов - Комитетом по управлению имуществом Кимрского района Тверской области нарушен порядок организации и проведения открытого аукциона **Лот № 3:** Продажа земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Федоровское сельское поселение, д. Соболево, уч. 4Е; **Лот № 4:** Предоставление в аренду сроком на 10 лет земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Федоровское сельское поселение, д. Соболево; **Лот № 8:** Предоставление в аренду сроком на 20 лет земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Центральное сельское поселение, д. Плешково; **Лот № 10:** Предоставление в аренду сроком на 20 лет земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Центральное сельское поселение, д. Плешково (извещение размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/> от 16.01.2020 № 160120/1188931/01).

Согласно доводам Заявителя при проведении аукциона допущены следующие нарушения:

1. Не определены предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке. Согласно кадастрового паспорта разрешенное

использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

2. Отсутствуют сведения о технических условиях, неизвестна стоимость подключения и выделяемая мощность.

Организатор торгов представил письменные пояснения, считает жалобу необоснованной.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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 установленных 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.

Заявитель не подавал заявку на участие в аукционе, обжалует действия, связанные с нарушением установленных нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, следовательно, соответствует статусу лица, интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, и которое вправе обжаловать действия Организатора торгов, и такая жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

16.01.2020 Организатор торгов на сайте www.torgi.gov.ru разместил извещение № 160120/1188931/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и заключения договора купли-продажи земельного участка (далее – Извещение): **Лот № 3:** Продажа земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Федоровское сельское поселение, д. Соболево, уч. 4Е; **Лот № 4:** Предоставление в аренду сроком на 10 лет земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Федоровское сельское поселение, д. Соболево; **Лот № 8:** Предоставление в аренду сроком на 20 лет земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Центральное сельское поселение, д. Плешково; **Лот № 10:** Предоставление в аренду сроком на 20 лет земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Тверская область, Кимрский район, Центральное сельское поселение, д. Плешково и аукционную документацию.

Согласно пункту 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 (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

1. Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен следующий порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если:

- в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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).

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае, если вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Вид разрешенного использования данных участков определен следующим образом:

- **Лот № 3, Лот № 8, Лот № 10:** «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540 (далее – Классификатор), включает в себя размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;

- **Лот № 4:** «Магазины», согласно Классификатору включает в себя размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

В извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, таким образом, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, а жалоба Заявителя является обоснованной в данной части.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок 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.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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)

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае, если вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Вид разрешенного использования данных участков, как указано выше, включает в себя по **Лоту № 3, Лоту № 8, Лоту № 10** размещение жилого дома, гаража и иных вспомогательных сооружений; по **Лоту № 4** размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.

В извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения 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.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, а жалоба Заявителя является обоснованной в данной части.

Аналогичным образом Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации по всем лотам открытого аукциона от 16.01.2020 № 160120/1188931/01.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Челондаева Александра Владимировича обоснованной.
2. Признать Комитет по управлению имуществом Кимрского района Тверской области нарушившим требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Комитету по управлению имуществом Кимрского района Тверской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения процедуры проведения открытого аукциона от 16.01.2020 № 160120/1188931/01.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.