

Резолютивная часть решения оглашена «28» октября 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «30» октября 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия), рассмотрев дело № 071/10/18.1-517/2019 по жалобе гражданина Российской Федерации <З/> (далее – Заявитель) (вх. № 4490 от 08.10.2019) на действия администрации муниципального образования Тепло-Огаревский район (ИНН 7134000799) (далее – Организатор торгов, администрация) при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков из земель населенных пунктов (извещение № 190819/3403356/01, лот № 6) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии представителя Организатора торгов <П>. (доверенность), в отсутствие Заявителя, извещенного надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее – Тульское УФАС России) поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков из земель населенных пунктов (извещение № 190819/3403356/01, лот № 6) (далее - аукцион).

Рассмотрение жалобы назначено на 17 октября 2019 года в 14 часов 00 минут по адресу: г. Тула, ул. Жаворонкова, д.2, каб. 30.

Комиссией установлена необходимость истребования у Организатора торгов дополнительных материалов, в связи с чем, в целях полного и всестороннего рассмотрения данной жалобы на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия решила продлить срок принятия решения по жалобе гражданина Российской Федерации З. до 28.10.2019 включительно; рассмотрение жалобы по делу № 071/10/18.1-517/2019 отложить на 28.10.2019 на 14 часов 00 минут (по московскому времени), о чем в адрес лиц, участвующих в рассмотрении указанной жалобы, направлено уведомление № 3/4660 от 18.10.2019.

По мнению Заявителя, Организатор торгов проводит торги с нарушением антимонопольного законодательства. В частности, Заявитель указывает, что в виду отсутствия полноты сведений в извещении о проведении открытого аукциона о представленном на аукционе земельном участке (лот № 6), а именно: не представлены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствуют сведения о сроке действия технических условий, о плате за подключение

(технологическое присоединение), не определены параметры разрешенного строительства, в торгах принял участие только один претендент.

Организатором торгов представлены письменные возражения на жалобу (вх. от 15.10.2019 № 4612), в которых просит признать жалобу необоснованной, указывая, что земельный участок с кадастровым номером 71:19:020113:92 общей площадью 446 кв. м., разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Тульская область, Тепло-Огаревский район, МО Волчье-Дубравское Тепло-Огаревского района, п. Мичуринский, 1 м на юго-запад от д. 47 (лот № 6) формировался для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) и строительство на данном земельном участке не предусмотрено. В соответствии с решением Собрания представителей муниципального образования Тепло-Огаревского района от 26.12.2014 № 17-7 «Об установлении на территории муниципального образования Тепло-Огаревский район предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность» минимальный размер земельного участка для строительства в границах сельских населенных пунктов установлен 500 кв. м. В связи с чем для данного участка предоставление технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, параметров разрешенного строительства не требуется. Организатор торгов указывает, что 01.10.2019 по лоту № 6 заключен договор № 6/6, зарегистрированный 04.10.2019 № 71:19:020113:92-71/022/2019-1.

В пояснениях от 22.10.2019 № 04-02-21/3920 (вх. от 23.10.2019 № 4791) Организатор Торгов признает доводы Заявителя законными и обоснованными. На заседании Комиссии представитель Заявителя также подтвердил обоснованность доводов жалобы.

Комиссия, изучив материалы дела в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования Тепло-Огаревский район от 14.08.2019 № 328 «О проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения» администрацией принято решение о проведении аукциона по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения из земель населенного пункта, в том числе земельного участка с кадастровым номером 71:19:020113:92, общей площадью 446 кв.м., разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, местоположение: Тульская область, Тепло-Огаревский район, МО Волчье-Дубравское Тепло-Огаревского района, п. Мичуринский, 1 м на юго-запад от д. 47.

В соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) извещение о проведении открытого аукциона № 190819/3403356/01 (далее – извещение о проведении аукциона) размещено Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> 19.08.2019, опубликовано в общественно – политической районной газете «Наша жизнь. Тепло-Огаревский район» Издательского дома «Пресса 71» № 34 (9983) от 21.08.2019 и 21.08.2019 на официальном сайте муниципального образования Тепло-Огаревский район <https://teploe.tularegion.ru>.

Объектом продажи по лоту № 6 является земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 71:19:020113:92, площадью 446 кв.м., местоположение: Тульская область, Тепло-Огаревский район, МО Волчье-Дубравское Тепло-Огаревского района, п. Мичуринский, 1 м на юго-запад от д. 47, для ведения личного подсобного хозяйства, форма собственности неразграниченная (далее – земельный участок).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе 20.09.2019 (09.30) по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения, от 18 сентября 2019 года № 1/6 в отношении лота № 6 подано 3 заявки.

Согласно протоколу подведения итогов открытого аукциона 20.09.2019 (09.30) по продаже земельного участка от 20 сентября 2019 года № 2/6 аукцион признан несостоявшимся, так как в аукционе участвовал только один участник.

Договор купли-продажи земельного участка № 6/6 с единственным принявшим участие в аукционе участником аукциона заключен 01 октября 2019 года.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование 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 включает в себя, в том числе, 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.

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), 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).

В силу положений подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно извещению о проведении аукциона вид разрешенного использования земельного участка - для ведения личного подсобного хозяйства.

Частью 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве" (далее - Закон о личном подсобном хозяйстве) предусмотрено, что для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Согласно пункту 2 статьи 4 Закона о личном подсобном хозяйстве приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривает, что объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Виды разрешенного использования земельных участков определены в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (далее - Классификатор).

Согласно Классификатору (код 2.2), вид разрешенного использования "для ведения личного подсобного хозяйства" подразумевает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Согласно пункту 3 статьи 21 Правил землепользования и застройки муниципального образования Волжье-Дубравское Тепло-Огаревского района, утвержденных Решением Собрания представителей муниципального образования Тепло-Огаревский район от 30.12.2016 № 45-1, в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков градостроительными регламентами установлены следующие общие требования к размерам земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов (приусадебный земельный участок): минимальный размер – 0,02 Га, максимальный размер – 1 Га.

Поскольку земельный участок расположен в границах населенного пункта и является приусадебным земельным участком, вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» предусматривает возможность строительства на данном земельном участке жилого дома.

Учитывая изложенное, извещение должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Между тем, Комиссией Управления установлено, что в извещении о проведении аукциона, а также в разделе "Общие сведения" информации о торгах, размещенной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru>, информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, отсутствует.

Таким образом, имеющимися в деле материалами подтверждается, что администрация в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не указала в извещении максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия 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, срок действия технических условий, плату за подключение (технологическое присоединение).

Размещение администрацией извещения в отсутствие указанной в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ информации не позволяет определить размер дополнительных расходов на строительство объекта капитального строительства на указанном земельном участке, что не позволило потенциальным участникам принять решение о подаче заявок на участие в аукционе.

Данные действия свидетельствуют о нарушении администрацией подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившимся в опубликовании извещения без указания в нем информации, предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, что содержит признаки административного нарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы о нарушении администрацией порядка проведения аукциона, Комиссия управления находит обоснованными.

В связи с тем, что на момент принятия Комиссией решения по настоящему делу договор купли-продажи земельного участка от 01.10.2019 № 6/6 заключен, Комиссия считает возможным предписание, предусмотренное частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

Руководствуясь подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу З. на действия организатора торгов - администрации муниципального образования Тепло-Огаревский район (ИНН 7134000799) при проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельных участков из земель населенных пунктов (извещение № 190819/3403356/01, лот № 6) обоснованной.
2. Признать организатора торгов - администрацию муниципального образования Тепло-Огаревский район (ИНН 7134000799) нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Передать материалы дела № 071/10/18.1-517/2019 соответствующему должностному лицу Тульского УФАС России для рассмотрения в рамках административного производства.