

РЕШЕНИЕ

«06» ноября 2015 года г. Калуга

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

/...../ – председатель комиссии, врио заместителя руководителя – начальника отдела Калужского УФАС России

/...../ - член комиссии, специалист 2 разряда Калужского УФАС России;

/...../ - член комиссии, специалист-эксперт Калужского УФАС России

в присутствии до объявленного перерыва: /...../ в присутствии после объявленного перерыва: /...../,

рассмотрев жалобу гражданки РФ /...../ на действия уполномоченного органа и организатора торгов, выразившиеся в нарушении требований Земельного кодекса Российской Федерации, при проведении аукциона (реестровый номер торгов 398А-4/15) на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 40:05:100205:138, площадью 5179 кв. м, местоположение

установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Думиничский, п. Думиничи, ул. Маяковского, под домами 9, 11, 13, с разрешенным использованием: для строительства многоквартирных домов (по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда),

УСТАНОВИЛА:

1. 27.10.2015г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба гражданки РФ /...../ (далее – Заявитель) на действия уполномоченного органа и организатора торгов при проведении аукциона (реестровый номер торгов 398А-4/15) на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 40:05:100205:138, площадью 5179 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Думиничский, п. Думиничи, ул. Маяковского, под домами 9, 11, 13, с разрешенным использованием: для строительства многоквартирных домов (по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда).

По мнению заявителя, ответчиком нарушены положения Земельного кодекса Российской Федерации, выразившиеся, по мнению заявителя в неправильном проведении аукциона на право аренды земельного участка, в отношении которого не определены параметры разрешенного строительства, а так же отсутствию действующих технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Ответчиками представлены возражения по существу жалобы заявителя, в которых указывается на законность действий уполномоченного органа и организатора торгов.

03 ноября 2015г. в ходе рассмотрения жалобы гражданки РФ /...../ объявлялся перерыв до 11 часов 30 минут 06 ноября 2015г.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела №02-50т/2015, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России приходит к следующему.

Распоряжением Администрации городского поселения «Поселок Думиничи» Калужской области №18 от 14.08.2015г. «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка» было принято решение провести торги на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Калужская область, р-н Думиничский, п. Думиничи, ул. Маяковского, под домами 9, 11, 13, с кадастровым номером 40:05:100205:138, площадью 5179 кв. м, для строительства многоквартирных домов; определить начальную цену на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы (1,5% от кадастровой стоимости) – 64067,59 руб., величину повышения начальной цены («шаг аукциона») в размере трех процентов – 1922,02 руб., сумму задатка – 64067059 руб.

Во исполнение вышеуказанного распоряжения Администрация городского поселения «Поселок Думиничи» Калужской области направила документы и запрос на проведение торгов от 18.08.2015г. №01-09-677 в специализированную организацию – БСУ «Фонд имущества Калужской области» для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 40:05:100205:138, площадью 5179 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Думиничский, п. Думиничи, ул. Маяковского, под домами 9, 11, 13, с

разрешенным использованием: для строительства многоквартирных домов (по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда). 17.09.2015г. на официальном сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении торгов №140915/1904414/04 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 40:05:100205:138, площадью 5179 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Думиничский, п. Думиничи, ул. Маяковского, под домами 9, 11, 13, с разрешенным использованием: для строительства многоквартирных домов (по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда).

Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы): 64 067,59 руб.

Шаг аукциона: 1 922,03 руб.

Согласно протоколу №2 об итогах проведения аукциона №140915/1904414/04 от 26.10.2015г. победителем была признана гражданка РФ /...../ с предложенной ценой ежегодной арендной платы /...../коп., предпоследнее предложение о цене принадлежало ООО «СТС» с предложенной ценой арендной платы /...../коп.

2. Согласно доводам жалобы гражданки РФ /...../ в аукционной документации отсутствуют технические условия на подключение домов к электричеству, а срок действия технических условий объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения уже закончился, что является основанием для сомнений в правильности оценки права аренды земельного участка. Кроме того, отсутствует какая-либо информация про переселение граждан (а именно, какое количество граждан и в каком объеме площадей нуждается), а так же не определены параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

В соответствии с подп. 4 п.21 ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона в отношении земельных участков, выставляемых на аукцион, основным видом разрешенного использования которых предусматривается строительство здания, сооружения, должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия Калужского УФАС России установила, что аукционная документация на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:05:100205:138, площадью 5179 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Думиничский, п. Думиничи, ул. Маяковского, под домами 9, 11, 13, с разрешенным использованием: для строительства многоквартирных домов (по программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилого фонда) содержала в себе сведения о технических условиях подключения

(технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения: газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Комиссия Калужского УФАС России также обращает внимание заявителя жалобы на то обстоятельство, что Земельным кодексом РФ не установлена обязанность размещения в извещении о проведении аукциона информации о технических условиях на подключение домов к электричеству.

В соответствии с п. 14 ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 указанной статьи.

Начальная цена указанного аукциона установлена в размере 1,5 % от кадастровой стоимости.

В соответствии с подп. 4 п.21 ст. 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона в отношении земельных участков, выставляемых на аукцион, основным видом разрешенного использования которых предусматривается строительство здания, сооружения, должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определены Администрацией городского поселения «Поселок Думиничи» в соответствии с региональными нормативами градостроительной планировки и застройки населенных пунктов Калужской области и выпиской из правил землепользования и застройки муниципального района «Думиничский район», утвержденных решением районного Собрания представителей МР «Думиничский район» от 19.02.2013 № 1. Данными правилами установлены четкие нормативы и предельные значения возможного капитального строительства объектов планируемых к размещению в территориальной зоне Ж-3 - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Выписка из правил землепользования и застройки муниципального района «Думиничский район» была размещена на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Отсутствие информации про переселение граждан (а именно, какое количество граждан и в каком объеме площадей нуждается) не нарушает права участника аукциона, т.к. аукцион проводился на право заключения договора аренды земельного участка, параметр многоквартирного дома определен в пункте 1.2. проекта договора аренды, а также в параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в соответствии с региональными нормативами градостроительной планировки и застройки населенных пунктов Калужской области и выпиской из правил землепользования и застройки

муниципального района «Думиничский район», утвержденных решением районного Собрания представителей МР «Думиничский район» от 19.02.2013.

На основании вышеизложенного Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что аукцион на право аренды земельного участка проводился в соответствии с требованиями, установленными статьей 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации,

а в действиях уполномоченного органа и организатора торгов отсутствуют нарушения требований Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Согласно дополнениям к жалобе гражданки РФ /...../, в соответствии с п. 4.4.6. проекта контракта арендатор обязан приступить к освоению земельного участка не позднее 1 октября 2015 года, в то время, как контракт по итогам аукциона будет заключен после 1 октября 2015 года, следовательно, приступить к освоению земельного участка невозможно т.к. для получения разрешения на строительство и проектирование здания необходимо за свой счет получить технические условия.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

В п. 4.4.6. проекта договора аренды установлено, что арендатор обязан приступить к освоению земельного участка не позднее 1 октября 2015 года. Протокол об итогах проведения аукциона подписан 26 октября 2015 года.

В соответствии с п. 1 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Таким образом у арендатора отсутствует обязанность приступить к освоению земельного участка ранее даты заключения договора.

Кроме того, в действующем законодательстве отсутствует запрет на начало освоения земельного участка до получения технических условий.

На основании вышеизложенного, по результатам рассмотрения жалобы гражданки РФ /...../, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу гражданки /...../ признать необоснованной.

Председатель комиссии: _____ /...../

Члены комиссии: _____ /...../

_____ /...../

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.