

РЕШЕНИЕ

21 марта 2018 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: Камнева Н.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии; Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии; Большаков И.В. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии; рассмотрев жалобу <...> (вх. №1112 от 12.03.2018) на действия организатора торгов Администрации города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже права аренды объекта недвижимого имущества - земельный участок, местоположение земельного участка: Новосибирская область, Тогучинский район, г.Тогучин, ул. Лапина», - площадь земельного участка - 90.0 кв.м., кадастровый номер земельного участка 54:24:010148:19, (извещение №300118/1811532/01), в присутствии представителя Администрации города Тогучина <...> (доверенность № б/н от 20.03.2018), в отсутствие Заявителя <...> (уведомлен о времени и месте рассмотрения жалобы надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее – Новосибирское УФАС России) поступила жалоба <...> (вх. №1112 от 12.03.2018) на действия организатора торгов Администрации города Тогучин Тогучинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже права аренды объекта недвижимого имущества - земельный участок, местоположение земельного участка: Новосибирская область, Тогучинский район, г.Тогучин, ул. Лапина», - площадь земельного участка - 90.0 кв.м., кадастровый номер земельного участка 54:24:010148:19, (извещение №300118/1811532/01)

Заявитель <...> сообщает следующее (вх. №1112 от 12.03.2018).

По мнению Заявителя, аукцион является незаконным и подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии с п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), извещение о проведении аукциона должно содержать следующие 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;

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;

9. о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

Как следует из аукционной документации, разрешенное использование земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений, строительство объектов капитального строительства.

Однако, в нарушение указанной выше правовой нормы (п.21 ст.39.11 ЗК РФ) опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержит сведений:

1. о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

2. о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих

3. максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

4. о сроке действия технических условий

5. о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения

В соответствии с п.8 ст. 39.11 ЗК РФ: Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- 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 или ведения дачного хозяйства;

По мнению Заявителя, со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства.

Также, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе Заявителю), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта.

Администрация города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области представила следующие возражения. (вх. 1259Э от 19.03.2018)

Организатор торгов по продаже права аренды земельного участка, расположенного по ул. Лапина г. Тогучина, с кадастровым номером 54:24:010148:19 (извещение<...> на организацию названных торгов, полагая доводы жалобы несостоятельными.

Так, из жалобы следует, что в извещении о проведении аукциона, в нарушение требований п.21 ст. 39.11 ЗК РФ, не включены сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

Вместе с тем, названные требования обязательны в случае, если земельный участок имеет разрешенное использование, предполагающее возведение на нем объектов капитального строительства. В рассматриваемом же случае разрешенное использование земельного участка «Для установки торгового павильона», то есть не капитального объекта. Это прямо следует из текста извещения, из кадастрового паспорта земельного участка.

В соответствии с п.п.4 п.21 ст.39.11 ЗК РФ, указание в извещении названных выше сведений не требуется в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

30.01.2018 администрация города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области (далее – администрация г. Тогучина) на официальном сайте Единой информационной системы (адрес в сети Интернет <http://torgi.gov.ru>) разместила информацию об открытом аукционе в электронной форме по продаже права аренды объекта недвижимого имущества - земельный участок, местоположение земельного участка: Новосибирская область, Тогучинский район, г.Тогучин, ул. Лапина»,- площадь земельного участка - 90.0 кв.м., кадастровый номер земельного участка 54:24:010148:19, (извещение №300118/1811532/01).

В соответствии с п.п.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), извещение о проведении аукциона должно содержать 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;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса.

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка от 26.10.2012г. № 54/201/12-194540, земельный участок под кадастровым номером 54:24:010148:19 разрешено использовать для установки торгового павильона, а не для строительства объекта капитального строительства.

В извещении о проведении торгов от 30.01.2018г. №300118/1811532/01, в графе разрешенное использование указано: для установки торгового павильона (объект не капитального строительства).

Таким образом, в извещении и прилагаемой аукционной документации от 30.01.2018г. №300118/1811532/01 в соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения) содержание сведений:

1. о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

2. о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих;

3. максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

4. о сроке действия технических условий;

5. о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

не требуется.

В соответствии п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ: Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 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 или ведения дачного хозяйства;

Таким образом, в действиях администрации города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области нарушения порядка организации и проведения торгов не выявлены.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>(вх. №1112 от 12.03.2018) на действия организатора торгов администрации города Тогучина Тогучинского района Новосибирской области при проведении торгов необоснованной.