

РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

01.03.2022г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Красноармейского района Самарской области (далее – КУМИ Красноармейского района Самарской области, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 400 кв.м. с кадастровым номером 63:25:0504033:3304, вид разрешенного использования: для строительства магазина, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, муниципальный район Красноармейский, с. Красноармейское, напротив поворота на ЦРБ (извещение № 301221/0965367/01, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей Организатора торгов – (доверенность), Заявитель в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом извещен, ходатайств не заявлял.

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

17.02.2022г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ... на действия КУМИ Красноармейского района Самарской области при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, в нарушение положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в извещении о проведении аукциона

отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения). Кроме того, к извещению о проведении аукциона не приложен проект договора аренды земельного участка.

Организатором торгов представлены документы и сведения, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 21.02.2022г. № 1291/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Аукцион проводится на основании Постановления Администрации муниципального района Красноармейский Самарской области от 13.12.2021 г. № 1315.

В силу пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, целью проведения торгов в форме аукциона является достижение наиболее высокой цены, по которой может быть реализовано имущество. Публикация извещений о проведении торгов направлена на привлечение наибольшего количества потенциальных покупателей с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены). Ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является нарушением порядка проведения торгов, что может повлечь признание торгов недействительными.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В соответствии с частью 19 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, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения

аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

11.01.2022г. КУМИ Красноармейского района Самарской области на Официальном сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 301221/0965367/01 о проведении Аукциона (Лот № 2).

Согласно извещению, вид разрешенного использования земельного участка по Лоту № 2 – магазины.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор).

Классификатор включает в себя содержание видов разрешенного использования земельных участков: код 4.4. – магазины.

Данный вид разрешенного использования земельных участков предполагает размещение объектов капитального строительства.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

К тому же, пункт 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ гласит, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, если в соответствии с основным видом разрешенного

использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

В силу части 2 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, применяемые в целях архитектурно-строительного проектирования, определяются в соответствии с правилами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 13.09.2021 N 1547 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 N 787 утверждены Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя.

Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2130 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

Вместе с тем, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что в извещении № 301221/0965367/01 о проведении Аукциона (Лот № 2) указана следующая формулировка технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: «Технические условия подключения (технического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения рекомендуем получить заказчику (победителю аукциона или единственному участнику аукциона) после подсчета проектной организацией».

Таким образом, извещение № 301221/0965367/01 о проведении Аукциона (Лот № 2) в нарушение требований, установленных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, не содержит информацию о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Из содержания названной нормы следует, что положения проекта договора должны соответствовать положениям извещения о проведении аукциона.

Проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью документации по торгам, на условиях которого он заключается по результатам проведения аукциона.

Согласно пункту 1 статьи 435 ГК РФ, офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение. Извещение о проведении торгов является публичной офертой.

Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении торгов и в проекте договора.

Самарским УФАС России установлено, что в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещение № 301221/0965367/01 о проведении Аукциона (Лот № 2) не содержит проект договора аренды земельного участка. Вместо него размещен заключенный договор аренды земель сельскохозяйственного назначения между КУМИ Красноармейского района Самарской области и ООО СХП «АЛИ» в лице директора Ардашкина Сергея Николаевича.

На основании вышеизложенного, доводы Заявителя признаются Комиссией Самарского УФАС России обоснованными. В действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 4 части 8, пункта 4 части 21, части 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

Учитывая установленные нарушения порядка проведения Аукциона, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ... обоснованной.
2. Признать в действиях КУМИ Красноармейского района Самарской области нарушение требований, установленных пунктом 4 части 8, пунктом 4 части 21, частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать КУМИ Красноармейского района Самарской области в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.