

РЕШЕНИЕ № 97-17/ов-т

о признании жалобы обоснованной

17 октября 2017 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия) в составе:

вр.и.о. руководителя управления, председатель Комиссии;
старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, член Комиссии;
ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

1. представителя администрации Татищевского муниципального района Саратовской области;
представителя администрации Татищевского муниципального района Саратовской области;
представителя Заявителя;
представителя Заявителя,

рассмотрев жалобу Гр.Б. на действия организатора торгов – администрации Татищевского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 180817/10767918/01 по продаже права заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Татищевский район, Сторожевское муниципальное образование, 2,05 км севернее с.Сторожевка (Лот №1), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

06.10.2017 в Саратовское УФАС России поступила жалоба Гр.Б.(далее – Заявитель) на действия организатора торгов - администрации Татищевского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация, организатор торгов) при проведении аукциона по извещению №

180817/10767918/01 по продаже права заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Татищевский район, Сторожевское муниципальное образование, 2,05 км севернее с.Сторожевка (Лот №1) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона, организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Заявитель указывает на то, что организатор торгов не указал сведения, установленные ч.21 ст. 39.11 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс).

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

14.08.2017 администрацией Татищевского муниципального района Саратовской области было принято постановление № 1073 «О проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 64:34:150301:297» (далее – Постановление).

18.08.2017 извещение №180817/10767918/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Извещение). Также извещение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте администрации Воскресенского муниципального района Саратовской области www.tatishvevo.saratov.gov.ru и печатном издании «Вестник Татищевского муниципального района» №31(240) от 19.08.2017.

Согласно извещению о проведении Аукциона, предметом Аукциона по Лоту № 1 являлось право на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Татищевский район, Сторожевское муниципальное образование, 2,05 км севернее с.Сторожевка.

В соответствии с п.2 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона.

В Извещении указано организатор торгов: администрация Татищевского района Саратовской области; реквизиты решения о проведении аукциона: постановление администрации Татищевского муниципального района Саратовской области от 14.08.2017 №1073 «О проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 64:34:150301:297».

Согласно ч.1 ст. 39.11 Земельного кодекса 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.

В силу ч.11 ст. 39.11 Земельного кодекса организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Аукцион проводится на основании Постановления администрации Татищевского муниципального района Саратовской области в соответствии с Земельным Кодексом, на основании Устава Татищевского муниципального района Саратовской области, постановления администрации Татищевского муниципального района Саратовской области от 11.04.2016 №315 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на торгах».

Таким образом, Администрация указала сведения об организаторе аукциона в соответствии с п.1 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса и на основании Постановления провела Аукцион, в связи с чем, довод Заявителя об отсутствии сведений об уполномоченном органе является необоснованным.

В соответствии с п.3 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Согласно Извещению место проведения аукциона: Саратовская область, Татищевский район, р.п.Татищево, ул.Советская, д.13, малый зал; дата и время проведения аукциона: 20.09.2017 15:00; порядок проведения аукциона: аукцион проводится в назначенную дату и время.

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии сведений о порядке проведения аукциона в Извещении является необоснованным.

В соответствии с п.7 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Согласно Извещению дата и время начала приема заявок: 21.08.2017 08:00; дата и время окончания приема заявок: 15.09.2017 15:00; порядок приема заявок, адрес места приема заявок: в рабочие дни с 8.00 до 12.00 и с 13.00 до 16.00 часов, по адресу: Саратовская область, Татищевский район, р.п.Татищево, ул.Советская, д.13, каб. № 32; требования к содержанию и форме заявок: заявки принимаются по форме, приведенной в настоящем извещении (приложение №1).

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии сведений о порядке приема заявок в Извещении является необоснованным.

В соответствии с п.8 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно Извещению размер задатка в валюте лота: 94 800 руб.; порядок внесения и возврата задатка: получатель —УФК по Саратовской области (Администрация Татищевского муниципального района Саратовской области л/с 05603022760) ИНН 6434010394 КПП — 643401001 Р/с — 40302810763113000049 БИК - 046311001 Банк: Отделение Саратов г.Саратов. КБК - 0. ОКТМО - 63646000.

Назначение платежа: ФИО плательщика, задаток на участие в аукционе л/с 05603022760.

Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона, опубликованном в печатном издании «Вестник Татищевского муниципального района» №31(240) от 19 августа 2017 указано, что Срок и порядок внесения задатка: задаток вносится единым платежом на текущий счет Продавца; Получатель УФК по Саратовской области (Администрация Татищевского муниципального района Саратовской области л/с 05603022760) ИНН 6434010394 КПП 643401001 Р/с 40302810763113000049 БИК 046311001 Банк Отделение Саратов г. Саратов КБК 0 ОКТМО 63646000. Назначение платежа: ФИО плательщика, задаток на участие в аукционе л/с 05603022760. Задаток должен поступить на счет Продавца не позднее 18.09.2017 года, 09.00 часов. Внесенный победителем аукциона задаток засчитывается в счет оплаты за земельный участок. Организатор торгов в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах аукциона возвращает задаток участникам аукциона, которые не выиграли его. Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор купли-продажи земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет оплаты за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном настоящей статьей порядке договор купли-продажи земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращаются.

Таким образом, организатор торгов в Извещении не указал сведения о порядке возврата задатка участникам Аукциона, что не соответствует п.8 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса, в связи с чем, довод Заявителя является обоснованным.

В соответствии с п.4 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, 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.

Согласно извещению прав на участок, ограничения прав:нет.

Вместе с тем Комиссией при рассмотрении жалобы установлено, что сведений 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) в Извещении не содержится.

Организатор торгов на рассмотрении жалобы пояснил, что сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения имеются, однако опубликованы не были.

Таким образом, организатором торгов был нарушен п.4 ч.21 ст. 39.11 Земельного кодекса, в связи с чем, довод Заявителя является обоснованным.

Кроме того, Заявитель указывает на наличие на данном земельном участке территорий общего пользования, а также о непосредственной близости от участка объектов газовой инфраструктуры.

Данные доводы не могут быть приняты Комиссией во внимание, в связи с тем, что не находят документального подтверждения информации.

При этом, в выписке из единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 64:34:150301:297 ограничений не установлено.

Кроме того, Комиссией в ходе рассмотрения жалобы установлено следующее.

В соответствии с ч.7 ст. 39.11 Земельного кодекса в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) Земельного кодекса.

Согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 64:34:150301:297 относится к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, с видом разрешенного использования: обслуживание транспорта.

В соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Земли, указанные в п. 1 ст. 7 Земельного кодекса, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно п. 4.9 Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" земельного участка с разрешенным видом использования: обслуживание автотранспорта, предусмотрено размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.

Организатор торгов на рассмотрении жалобы подтвердил, что строительство на данном земельном участке возможно.

Таким образом, поскольку в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:34:150301:297 предусматривается строительство зданий, сооружений, то предоставление такого земельного участка должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Исходя из изложенного, действия Администрации по предоставлению в собственность земельного участка с кадастровым номером 64:34:150301:297 нарушают действующее законодательство, в частности ч.7 ст.39.11 Земельного кодекса.

С учетом вышеуказанных обстоятельств, Комиссией было принято решение выдать предписание об аннулировании Аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Гр.Б. на действия организатора торгов – администрации Татищевского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 180817/10767918/01 по продаже права заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Татищевский район, Сторожевское муниципальное образование, 2,05 км севернее с.Сторожевка (Лот №1), обоснованной.

2. Выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 97-17/ов-т

17 октября 2017 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

вр.и.о. руководителя управления, председатель
Комиссии;

старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти, член Комиссии;

ведущий специалист-эксперт отдела контроля
органов власти, член Комиссии;

на основании решения № 97-17/ов-т от 17 октября 2017 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы Гр.Б. на действия организатора торгов – администрации Татищевского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 180817/10767918/01 по продаже права заключения договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Татищевский район, Сторожевское муниципальное образование, 2,05 км севернее с.Сторожевка (Лот №1) (далее – Аукцион), и в соответствии с пунктом 3¹ части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов–администрации Татищевского муниципального района Саратовской области:

1. В срок до 27 октября 2017 года аннулировать Аукцион по извещению № 180817/10767918/01 на право заключения договора купли-продажи земельного участка.

2. В срок до 01 ноября 2017 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.