Решение

по делу № 018/10/18.1-297/2020

20 марта 2020 года г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя Удмуртского УФАС России – «…».,

члены Комиссии: «…» – начальник отдела контроля закупок, «…» – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, кворум соблюден,

рассмотрев дело №018/10/18.1-297/2020 по жалобе «…» на действия организатора торгов – Администрации МО «Глазовский район» при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 18:05:117001:1006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) – размещение индивидуального жилого дома, площадь 933 кв.м., местоположение: Удмуртская Республика, Глазовский муниципальный район, сельское поселение Адамское, деревня Солдырь, улица Школьная, д. 4 (номер извещения на официальном сайте – 300120/0068740/01, далее – Аукцион),

на заседании Комиссии Удмуртского УФАС России в отсутствие:

представителя организатора торгов - Администрации МО «Глазовский район» (далее – Организатор торгов) уведомленного надлежащим образом №АА 01-17-05/1872э от 17.03.2020 (заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствии представителя),

в отсутствие заявителя – «…» уведомленного надлежащим образом №АА 01-17-05/1872э от 17.03.2020 (заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствии Заявителя).

В письменных пояснениях Организатор торгов пояснил, что в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении электронного аукциона было размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», предназначенном для опубликования информации о проведении торгов, https://torgi.gov.ru (номер извещения 300120/0068740/01). Организатор торгов подтверждает, что в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка в сведениях о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства имеется техническая ошибка. Также организатор торгов пояснил, что согласно пункта 16 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, протокол подведения итогов торгов размещен 06.03.2020 на официальном сайте https://torgi.gov.ru.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу Заявителя, письменные пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, установила следующее.

30.01.2020 Организатор торгов разместил на официальном сайте (https://torgi.gov.ru) извещение и документацию о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка по адресу: Удмуртская Республика, Глазовский муниципальный район, сельское поселение Адамское, деревня Солдырь, улица Школьная, 4, находящегося в муниципальной собственности.

Согласно протоколу рассмотрения заявок, на участие в аукционе №03с/1-2020 от 04.03.2020, поступило шесть заявок на участие в Аукционе, все заявки допущены к участию в Аукционе.

Согласно протоколу подведения итогов электронного аукциона №02с/2-2020 от 06.03.2020 победителем Аукциона по продаже земельного участка признан «…»

1. Рассмотрев довод Заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона по продаже земельного участка указана недостоверная информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, Комиссия Удмуртского УФАС России считает его обоснованным в связи со следующим.

Согласно пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Согласно пункта 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 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).

Законодатель, устанавливая требования о размещении информации о предмете Аукциона в открытом доступе, подразумевает, что указанная информация должна быть полной и достоверной, в противном случае теряется смысл опубликования указанной информации для неограниченного круга лиц.

Комиссий Удмуртского УФАС России установлено, что в соответствии с пунктом 6 извещения о проведении торгов №300120/0068740/01 параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства следующие:

1. Этажность – не более 3 этажей;
2. Максимальный процент застройки земельного участка – 60% от площади земельного участка;
3. Минимальный процент озеленения земельного участка – 40% от площади земельного участка;
4. Максимальная высота ограждений между соседними участками – 1,8 м.;
5. Минимальный отступ от границ земельного участка до индивидуального жилого дома по фронту улиц и проездов – 3м.
6. Минимальный отступ от красной линии до индивидуального жилого дома – не менее 3;
7. Предельная высота для индивидуального жилого дома – 10 м.
8. Ограждение земельного участка должно быть «сквозном» или «глухом» исполнении.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства на территории МО «Адамское» Глазовского района установлены правилами землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования «Адамское». Вышеуказанные правила вводят в МО «Адамское» систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании – деление всей территории в границах МО «Адамское» на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

Согласно таблице 4 подпункта 6 пункта 1 статьи 22 действующих правил землепользования и застройки муниципального образования «Адамское», для зоны Ж-1 параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства следующие:

1. Этажность – не более 2 этажей (включая мансарду);
2. Максимальный процент застройки земельного участка – 20% от площади земельного участка;
3. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30% от площади

земельного участка;
4. Максимальная высота ограждений между соседними участками – 1,5 м.;
5. Минимальный отступ от границ земельного участка до индивидуального жилого дома по фронту улиц и проездов – 3м.
6. Минимальный отступ от красной линии до индивидуального жилого дома – не менее 5;
7. Предельная высота для индивидуального жилого дома – 25 м.
8. Ограждение земельного участка 1.8 м между соседними участками в «сквозном» исполнении или 1,5 м. между соседними участками в «глухом» исполнении.

Таким образом, Комиссией Удмуртского УФАС России установлено, что информация 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) в извещении о проведении торгов по продаже земельного участка не соответствует правилам землепользования и застройки МО «Адамское». Информация, размещенная Организатором торгов на официальном сайте, должна быть полной и достоверной, не допускать разночтений. Размещение недостоверной информации о параметрах разрешенного строительства могут нарушить права Заявителя, поскольку условия использования земельного участка будут противоречить условиям Аукциона.

Указание в извещении о проведении торгов недостоверной информации является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

1. Рассмотрев довод Заявителя о не размещении протокола подведения итогов аукциона на сайте https://glazrayon.ru, Комиссия Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

Согласно пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" сайт www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности; о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенной территории.

Комиссией Удмуртского УФАС России был осуществлен мониторинг официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru. Установлено, что протокол подведения итогов Аукциона размещен на официальном сайте во вкладке «Документы», что соответствует порядку проведения и организации торгов.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу Кирпикова А.Р. на действия организатора торгов – Администрации МО «Глазовский район» при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 18:05:117001:1006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) – размещение индивидуального жилого дома, площадь 933 кв.м., местоположение: Удмуртская Республика, Глазовский муниципальный район, сельское поселение Адамское, деревня Солдырь, улица Школьная, д. 4 (номер извещения на официальном сайте – 300120/0068740/01), обоснованной.

2. Признать Организатора торгов - Администрацию МО «Глазовский район» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать Организатору торгов - Администрации МО «Глазовский район» предписание об устранении выявленных нарушений путем отмены всех протоколов, составленных в ходе проведения открытого аукциона и внесения изменений в извещение о проведении Аукциона

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Удмуртского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении виновных должностных лиц Заказчика по статье 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев в Арбитражный суд Удмуртской Республики.

Председатель Комиссии _____ «...»

Члены Комиссии

_____ «...»

а

_____ «...»