Администрации местного самоуправления Моздокского района Республики Северная Осетия-Алания

гр. <…>

РЕШЕНИЕ
по делу №АМЗ07-03/18

20 марта 2018 года **г. Владикавказ**

Комиссия Северо-Осетинского УФАС России по рассмотрению жалоб порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона №135-Ф «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) рассмотрев в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренци жалобу гр. <…> на действия организатора торгов – Администраци местного самоуправления Моздокского района Республики Северная Осетия-Алания (далее - АМС Моздокского района РСО-Алания) при проведении открытого аукциона на право заключения договоро аренды земельных участков по 5 лотам, в том числе земельного участко расположенного по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, с Троицкое, у передней межи участка по ул. Бударина, №1, кадастровы номер <...> :01:2801021:54 (Лот №1) (извещение №070218/0905329/01 (далее-Торги),

УСТАНОВИЛА:

13 марта 2018 года в Северо-Осетинское УФАС России поступила жалоба гр. <…> (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – АМС Моздокского района РСО-Алания при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Так, Заявитель указывает, что в соответствии с извещением №070218/0905329/01, опубликованным на официальном сайте torgi.gov.ru 07.02.2018, организатор торгов объявил аукцион по продаже права аренды объекта недвижимого имущества - земельного участка с кадастровым номером 15:08:0080101:122, площадью 630,0 кв.м., расположенного по адресу: Моздокский район, с. Троицкое, у передней межи участка по ул. Бударина, №1.

В соответствии с п.21 ст.39.11 Земельного кодекса 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 ЗК РФ.

Как следует из Аукционной документации, разрешенное

использование отчуждаемого земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений и т.п., т.е. строительство объектов капитального строительства.

Однако, как считает Заявитель, в нарушение п.21 ст.39.11 ЗК РФ опубликованное извещение и прилагаемая Аукционная документация не содержат сведений:

- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощно сеть существующих сетей;

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

- 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:

3) 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;

4) 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, как указывает Заявитель, Аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе и ему), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта. Реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена.

АМС Моздокского района РСО-Алания в своем объяснении указало, что

предельное количество в отношении рассматриваемых на аукционе земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» и «Здравооохранение», нормативные параметры застройки общественно-деловых зон в Правилах землепользования и застройки Троицкого и Калининского сельских поселений содержат следующие параметры:

- предельные размеры земельных участков - в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий;

- минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового этажей зданий -5;

-максимальная допустимая высота зданий (строений, сооружений) в со ответствии с проектом;

-максимальный процент застройки земельного участка - в соответствии с проектом, иные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки установлены в ст.76 настоящих правил и местных нормативах градостроительного проекти рования.

В соответствии со ст.76 настоящих правил, указан радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район), интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки, минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов.

Так же, участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров».

Из Правил землепользования и застройки, все ограничения, касающиеся объектов застройки рассматриваемых участков определяются проектно-сметной документацией сооружения, кроме количества этажей. В связи с чем, в аукционной документации они не

отражались. Правила землепользования и застройки опубликованы на официальных сайтах АМС поселений и во ФГИС «ТП».

2. В Аукционной документации отражены полностью тексты полученных от держателей сетей технических условий. К аукционной документации приложены запросы АМС района о получении техусловий, в которых указан полный перечень интересующих нас вопросов. У держателей сетей имеются свои ведомственные инструкции, следуя которым они и выдают техусловия, игнорируя наш список вопросов. Общее мнение всех держателей сетей -техусловия должны запрашиваться при наличии проектно-сметной документации, в которой установлены параметры потребления ресурсов, мощности и т.д., которую АМС Моздокского района РСО-Алания не может предоставить на стадии формирования торгов, а держатели сетей -не могут дать испрашиваемые данные.

То есть, имеет место несоответствие земельного законодательства ведомственным инструкциям и нормам. Заявитель мог ознакомиться с запросами и техусловиями в полном объеме в течении 25 дней с даты объявления торгов.

В соответствии с условиями аукциона организатор торгов обязан в течение 10 дней направить победителю аукциона три экземпляра, подписанного проекта договора аренды, что и было сделано АМС Моздокского района РСО-Алания 13.03.2018 года, после опубликования результата аукциона в установленном законом порядке. Победители аукциона не стали рассматривать проект 10 дней и сразу же изъявили желание подписать договоры, что и было исполнено. Так же победителям выданы квитанции для оплаты годового размера арендной платы за минусом суммы задатка. Установленное ограничение о заключении договоров ранее, чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах аукциона, относится к аукционам с единственным претендентом и в случае с несколькими претендентами не применяется. Таким образом, договоры аренды были заключены до получения уведомлений о назначении времени рассмотрения жалобы.

Выслушав доводы сторон, изучив представленные материалы, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России пришла к следующим выводам:

1. 07 февраля 2018 года на сайте www.torgi.gov.ru под номером №070218/0905329/01 опубликовано извещение на проведение открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по 5 лотам, в том числе земельного участка, расположенного по адресу: РСО-Алания, Моздокский район, с. Троицкое, у передней межи участка по ул.Бударина, №1, кадастровый номер <...> :01:2801021:54 (Лот №1) (извещение №070218/0905329/01), (далее-Торги).

Согласно п. 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлено, что в числе прочих сведений, указанных в данной части, 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 или ведения дачного хозяйства).

Однако, в нарушение ч.21 ст.39.11 ЗК РФ Извещение №070218/0905329/01 о проведении Торгов не содержит вышеуказанную информацию, а именно:

- технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощно сеть существующих сетей;

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

- плату за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Действие должностного лица АМС Моздокского района РСО-Алания, выразившиеся в нарушении установленных законодательством РФ процедуры и порядка организации и проведения торгов, установленных п.4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного

правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.10 ст.7.32.4 КоАП РФ.

2. Решением Собрания представителей Троицкого сельского поселения Моздокского района РСО-Алания №8/1 от 12 мая 2017 года утверждены Правила землепользования и застройки на территории Троицкого сельского поселения (далее-Правила), где в статье 76 указаны предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициентов застройки, а так же иные параметры.

В соответствии с Правилами, все ограничения, касающиеся объектов застройки рассматриваемых участков определяются проектно-сметной документацией сооружения, кроме количества этажей. Правила опубликованы на официальных сайтах АМС Моздокского района РСО-Алания.

3. В соответствии с ч.20 ст. 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Так, Протокол №11 заседания комиссии по проведению торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене на право заключения договора аренды земельного участка, местоположение: Моздокскй район, с. Троицкое, у передней межи участка по ул. Бударина, №1 составлен и размещен на сайте www.torgi.gov.ru 12.03.2018 года, а договор аренды земельного участка №56-18 подписан с победителем аукциона Матаевым И.З. 13.03.2018 года, то есть с нарушением срока, установленного ч.20 ст. 39.12 ЗК РФ.

Действие должностного лица АМС Моздокского района РСО-Алания, выразившиеся в нарушение сроков заключения договоров по результатам проведения обязательных в соответствии с

законодательством Российской Федерации торгов, в нарушение части 20 статьи 39.11 Земельного Кодекса содержит признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.8 ст.7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1 и 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Северо-Осетинского УФАС России

1 Признать частично обоснованной жалобу гр. <…> на действия Организатора торгов - АМС Моздокского района РСО-Алания при проведении Торгов №070218/0905329/01 на право заключения договоров аренды земельных участков.
2. Признать АМС Моздокского района РСО-Алания нарушившим порядок организации и проведения торгов, установленный п. 4 части 21 статьи 39.11 и части 20 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ при проведении Торгов.
3. В связи с тем, что на момент выявленных нарушений, договор по итогам проведения Аукциона по лоту№1 уже подписан, предписание об устранение порядка организации и проведении торгов АМС Моздокского района РСО-Алания не выдавать.
3. Передать материалы дела №АМ307-03/18 в отдел контроля закупок Северо-Осетинского УФАС России для решения вопроса о привлечении должностных лиц АМС Моздокского района РСО-Алания, виновных в совершении выявленных нарушений, к административной ответственности.

гласно пункту 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, решение комиссии имонопольного органа, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть каловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.