

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – <<.....>>? членов Комиссии: <<.....>>, <<.....>>, <<.....>>;

в отсутствие представителя заявителя <<.....>> (уведомлен 02.08.2017г.);

в присутствии представителя организатора торгов – <<.....>> (Доверенность № 3692 от 04.08.2017г.),

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов - Администрации м/о Курманаевский район Оренбургской области при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования Курманаевский район (извещение № 130717/1711348/01, лот № 10)

УСТАНОВИЛА:

31.07.2017г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба <<.....>> на действия организатора торгов - Администрации м/о Курманаевский район Оренбургской области при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования Курманаевский район (извещение № 130717/1711348/01, лот № 10).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» заявителю было направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению 02.08.2017г. (исх. № 9883), организатору торгов – 02.08.2017г.. (исх.№ 9882).

Рассмотрение жалобы назначено на 07 августа 2017г. в 15 часов 00 минут.

Как следует из жалобы, организатор торгов в нарушении ст.39.11 Земельного кодекса РФ не указал в извещении № 130717/1711348/01 (лот № 10) сведений о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов 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, 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 (присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Технических условий к извещению не приложено, что является нарушением Земельного кодекса РФ и требования к проведению аукциона.

Заявитель просит признать торги незаконными, отменить торги по лоту № 10 и выдать предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.

В заседании комиссии представитель организатора торгов нарушение признала и пояснила следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 56:16:1002021:473, местоположение Оренбургская область, Курманаевский район. с.Курманаевка, расположенный в западной части кадастрового квартала 56:16:1002021 формировался по инициативе заявителю. Земельный участок прилегает к нежилому помещению, принадлежащему ему на праве собственности. Технические условия организатором торгов получены не были и не указаны в извещении.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией МО Курманаевский район Оренбургской области Оренбургской области в соответствии с Постановлением № 559-п от 12.07.2017г. объявлено о проведении аукциона о продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования Курманаевский район Оренбургской области. Согласно указанного постановления на торги был выставлен земельный участок: кадастровый номер <...> :16:1002021:473, местоположение Оренбургская область, Курманаевский район, с.Курманаевка, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:16:1002021. Площадь 127 кв.м., из земель населенных пунктов, группа функционального назначения – 5, разрешенное использование – для размещения магазина; начальная цена – 72700 рублей, шаг аукциона -2181 рубль, сумма задатка -14540 рублей (лот № 10).

13 июля 2017г. на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение 130717/1711348/01 о проведении открытого аукциона.

Дата и время начала приема заявок: 13.07.2017г. 09.00, 14.08.2017г. 17.00

Дата и время проведения аукциона 21.08.2017г., место проведения аукциона: с.Курманаевка, пл.Ленина, 1 (зал заседаний администрации Курманаевского района)

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 21 ст. 39.11 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;
- 10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки,

находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Таким образом, норма пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ детализирует перечень условий, которыми должен обладать земельный участок, являющийся предметом торгов. В частности, в предмет аукциона также должны входить сведения 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).

Согласно п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83) к сетям инженерно - технического обеспечения относятся сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе - тепловодоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с настоящими Правилами.

Согласно п. 5 Правил органы местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Согласно материалам дела, ресурсоснабжающие организации тепло-,

водоснабжения, водоотведения не представляли информацию в администрацию м/о Курманаевский район Оренбургской области об условиях технического подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения.

В соответствии с п.4 ч.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с [подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8](#) настоящей статьи.

Между тем извещение не содержит предусмотренные Земельным кодексом сведения о предмете аукциона: 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 .

При этом в соответствии с п. 3 ч. 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.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться в эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Таким образом, указанные действия организатора торгов нарушают порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

С учетом изложенного, доводы жалобы являются обоснованными.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ

«О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <<.....>> обоснованной.
2. Признать Администрацию м/о Курманаевский район Оренбургской области нарушившим п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов - Администрации м/о Курманаевский район Оренбургской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, а именно об аннулировании открытого аукциона по продаже земельного участка (кадастровый номер <...> :16:1002021:473) в части лота № 10.
4. Передать материалы дела № 06-18-21/2017 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<<.....>>

Предписание по делу № 06-18-21/2017

об аннулировании аукциона

г.Оренбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии – <<.....>>; членов Комиссии: <<.....>>, <<.....>>, <<.....>>.

руководствуясь п. 20 ст. 18.1, п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции», на основании решения по делу № 06-18-21/2017 о нарушении организатором торгов – Администрацией м/о Курманаевский район Оренбургской области п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1.Организатору торгов совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, для чего в срок до 18 августа 2017г. аннулировать открытый аукцион по продаже земельного участка (кадастровый номер <...> :16:1002021:473) в части лота № 10.

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области не позднее 23.08.2017г., представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии

<<.....

>>

Члены комиссии

<<.....>>

<<.....>>

<<....>>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его вынесения.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Члены Комиссии

<<.....>>

<<.....>>

<<.....>>

Примечание: настоящее решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения. Невыполнение в установленный срок законного решения и предписания антимонопольного органа влечет ответственность, установленную ч.2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.