РЕШЕНИЕ

по жалобе ...

26.10.2021г. г.о. 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: заместителя руководителя Самарского УФАС России ..., ведущего специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ..., специалиста – эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов ... (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу .... (далее – Заявитель) на действия Муниципального казенного учреждения «Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального района Пестравский Самарской области» (далее – МКУ муниципального района Пестравский, Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка Лоты № 2,4,13,14 (извещение №300721/2956092/01, https://torgi.gov.ru) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей Организатора торгов – ... (доверенность от 20.10.2021г. №335), Заявителя –....,

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

УСТАНОВИЛА:

15.10.2021г. в Самарское УФАС России поступила жалоба .... на действия МКУ муниципального района Пестравский 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, заявленным в ходе рассмотрения жалобы:

1. В извещении о проведении торгов отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения).

2. Выставленные на торги земельные участки не могут являться предметом аукциона.

МКУ муниципального района Пестравский Самарской области просило отказать в удовлетворении жалобы Заявителя, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Представила документы и сведения, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 20.10.2021г. №10578/7.

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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Аукцион проводится на основании Распоряжения Администрации муниципального района Пестравский Самарской области от 19.07.2021 г. № 121.

В силу части 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 части 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.

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).

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 (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.

02.08.2021г. Организатором торгов на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – https://torgi.gov.ru размещено извещение № 300721/2956092/01 о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка (Лот №1-20).

Согласно извещению, вид разрешенного использования земельных участков по Лотам №2,4,13,14 для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Согласно пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112- ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон о личном подсобном хозяйстве) для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населённого пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населённого пункта (полевой земельный участок).

В соответствии с пунктом 2 статьи 4 Закона о личном подсобном хозяйстве приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Таким образом, на основании приведённых норм законодательства вид разрешённого использования «для ведения личного подсобного хозяйства» предусматривает строительство объектов капитального строительства, в связи с чем извещение об аукционе по продаже земельных участков с таким разрешённым использование должно содержать сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11. ЗК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила №83).

Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018г. № 787 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения и Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя.

Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. № 861 утверждены Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013г. № 1314 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

Вместе с тем, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что в извещение о проведении Аукциона (Лоты №2,4,13,14) указана следующая информация: технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: предельная свободная мощность существующих сетей: определяется параметрами электрической сети запрашиваемого класса напряжения, указываемого в заявке на технологическое присоединение. Максимальная нагрузка подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: определяется перечнем энергопринимающих устройств Заявителя. Теплоснабжение: индивидуальное. Водоснабжение: Предельная свободная мощность существующих сетей: 1,296 куб.м./час Максимальная - 1,296 куб.м./час.

Таким образом, извещение не содержит технических условий подключения объекта к сетям теплоснабжения, электрическим сетям, сетям водоснабжения и сетям газораспределения, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 10 Правил № 83 технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Кроме того, согласно пункту 11 Правил №83 информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что в извещении, размещенном Организатором торгов, отсутствует вышеуказанная информация.

На основании изложенного, довод Заявителя признается Комисссией

Самарского УФАС России обоснованным, в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Из материалов жалобы следует и не отрицается Заказчиком, что на земельных участках (Лоты№2,4,13,14) расположены постройки (здания, из заглубленного фундамента ФБС и газоблоков, облицованных силикатным кирпичом, крышей из металлопрофиля).

МКУ муниципального района Пестравский Самарской области в материалы жалобы представлены выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее - ЕГРН) на земельные участки.

Согласно представленным выпискам на земельных участках (Лоты № 2,4,13,14) кадастровые номера, расположенные в пределах земельного участка, объектов недвижимости отсутствуют.

Таким образом, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках не зарегистрированы, то есть не принадлежат гражданам или юридическим лицам.

Согласно части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых

в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что решений о сносе самовольных построек не принималось.

На основании изложенного, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о том, что земельные участки (Лоты №2,4,13,14) не могли быть предметом аукциона, в связи с чем в действиях Организатора торгов установлено нарушение пункта 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

На момент принятия настоящего решения договоры аренды земельных участков (Лоты № 2,4,13,14) с единственным участником Аукциона не заключены.

Учитывая установленные в ходе рассмотрения жалобы нарушения, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу .... обоснованной.
2. Признать в действиях МКУ муниципального района Пестравский Самарской области нарушение пункта 4 части 21, пункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции МКУ муниципального района Пестравский Самарской области предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.