

Организатор торгов:
Департамент муниципальной
собственности и городских земель
администрации муниципального
образования город Краснодар

*Ул. Красная, д. 122,
г. Краснодар, 350000*

Заявитель:
ВРООИ «Импульс»

*Пл. Ленина, д. 8,
г. Воронеж, 394018*

РЕШЕНИЕ №208-Т/2016

**по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка
заключения договоров**

30 июня 2016 г.
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов,

оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Левит Н.В.- заместитель начальника отдела контроля органов власти

Еременко С.Г. - главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу ВРООИ «Импульс» (далее - Заявитель) на действия департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (ул.

Красная, 122, г.Краснодар, 350000) (далее – Организатор торгов) при проведении процедуры торгов по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:01:25037:09, 23:43:0125081:16, 23:43:0125042:3 (лоты №№654-3, 287-3, 230-3) (извещение опубликовано на сайте www/torgi.gov.ru),

в присутствии представителя заявителя ВРООИ «Импульс» Б.О.В. (доверенность б/н от 01.01.2015), в присутствии представителя Организатора торгов Т.О.И. (доверенность №19277.26 от 28.04.2016), представителя администрации МО город Краснодар К.М.В. (доверенность №334/01 от 14.01.2016),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ВРООИ «Импульс» на действия департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (ул. *Красная, 122, г.Краснодар, 350000*) (далее – Организатор торгов) при проведении процедуры торгов по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:01:25037:09, 23:43:0125081:16, 23:43:0125042:3 (извещение опубликовано на сайте www/torgi.gov.ru),

Информация о размещении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.kranodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на 30.06.2016 в 15-00 по адресу: г.Краснодар, ул.Коммунаров ,235, ком.1.

Заявитель указывает, что:

- пункт 1.2 проекта договора купли-продажи, приложенного к извещению о торгах, устанавливает, что земельный участок считается переданным Покупателю с момента подписания настоящего Договора обеими сторонами, без дополнительного подписания сторонами акта приёма-передачи земельного участка, т. е. не предусматривает фактической передачи земельного участка арендатору, что противоречит обязанности арендодателя. Фактически передать земельный участок арендатору в натуре (в месте его нахождения), установленной п. 1 ст. 316 и п. 1 ст. 611 ГК РФ.

- установленное п. 2.2 договора купли-продажи требование уплатить стоимость земельного участка в течение 10 дней с даты подписания договора противоречит п. 6.1 договора купли-продажи, предусматривающего, что договор вступает в силу и становится обязательным для сторон только после его государственной регистрации.

- отсутствие в извещении о торгах сведений о технических условиях, соответствующих требованиям ч. 9 ст. 48 ГрК РФ, т. е. содержащих указание на возможные точки подключения, максимальную нагрузку, размера платы за подключение, срок действия технических условий противоречит ч. 9 ст. 48 ГрК РФ.

- установленное в извещении о торгах требования размещения земельного участка строго в границах градостроительного заключения не предусмотрено ни ЗК РФ, ни ГрК РФ, т. е. устанавливает ограничение, не предусмотренное федеральным законодательством.

Заявитель просит признать незаконными действия департамента муниципальной собственности и городских земель по включению в условия торгов (согласно информационным сообщениям от 27.05.16г. и аукционной документации, размещенной на сайте forgi.gov.ru) по продаже права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0125037:9, 23:43:0125081:16 и 23:43:0125042:3 указанных условий и выдать предписание об аннулировании указанных торгов.

Организатор торгов представил письменные возражения доводам Заявителя, считает, что организация и проведение торгов по продаже земельных участков проводится в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия по делу №208-Т/2016, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1. Федерального закона № 135-ФЗ антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Комиссией по проведению торгов по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, собственность на которые не разграничена, или на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, собственности на которые не разграничена 26.05.2016 принято решение о продаже следующих земельных участков:

- земельный участок расположенный по ул. Питерской, 25 поселка Индустриального города Краснодара, с кадастровым номером 23:43:0125042:3;

- земельный участок расположенный по ул. Питерской, 38 поселка Индустриального города Краснодара, с кадастровым номером 23:43:0125037:9;

- земельный участок расположенный по проезду Стабильный, 9 поселка Индустриального города Краснодара, с кадастровым номером 23:43:0125081:16.

Извещения о проведении аукционов по продаже указанных земельных участков размещены на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.forgi.gov.ru) 27.05.2016.

Прием заявок с 30.05.2016 до 27.06.2016 с 9-00 до 17-00.

Срок приема заявок и других вышеперечисленных документов на участие в аукционе заканчивается в 12-00 27.06.2016

В соответствии с п. 22 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. К извещениям о 27.05.2016 приложен проект договора купли - продажи земельного участка, предоставленного на аукционе (далее - Проект договора).

На заседании комиссии по делу №208-Т/2016 установлено, что типовая форма договора-купли-продажи утверждена Постановлением главы администрации МО город-курорт Краснодар №9670 от 24.10.2012.

В связи с изложенным, действия комиссии по проведению торгов по публикации наряду с извещением о проведении аукциона утвержденного проекта договора купли - продажи земельного участка, предоставленного на аукционе – правомерны. Оспаривание текста типовой формы договора возможно в установленном законом порядке.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона кроме прочего 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.

Комиссией по делу №208-Т/2016 установлено, что извещения о проведении аукционов по продаже земельных участков от 27.05.2016 содержат сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанных извещений.

Кроме того, письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2015 № Д23и-3009 разъясняет, что положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части

требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса 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).

Решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 утверждены Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, в соответствии со ст. 27 которых установлено, что при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках. Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Согласно сведениям, представленным Организатором торгов, Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар выполнены заключения и чертежи места допустимого размещения объекта капитального строительства с указанием минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которого запрещено строительство согласно установленных правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар предельных параметров разрешенного строительства.

В соответствии с вышеизложенным, включение в извещение о проведении аукциона требования размещения земельного участка в границах градостроительного заключения соответствует нормам действующего законодательства в части предоставления сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и является предоставлением исчерпывающих

сведений о возможности застройки участка.

Установлено, что Заявитель не подавал заявки на участие в аукционе.

В соответствии с п.2 ст. 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Комиссией по делу №208-Т/2016 в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу ВРООИ «Импульс» на действия департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (ул. Красная, 122, г.Краснодар, 350000) (далее – Организатор торгов) при проведении процедуры торгов по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:01:25037:09, 23:43:0125081:16, 23:43:0125042:3 (извещение опубликовано на сайте www/torgi.gov.ru), необоснованной.

Заместитель

председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

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