УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-52-2018

Резолютивная часть решения оглашена 26 апреля 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 27 апреля 2018 года.
г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов в составе:

– врио руководителя Курского УФАС России, председатель Комиссии,

- начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии;

- специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии,

рассмотрев дело №02-08-52-2018 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом г.Курчатова Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и порядка проведения торгов, установленного Земельным кодексом РФ, в присутствии представителя Комитета по управлению имуществом г.Курчатова (по доверенности) – Д.Е.В., в отсутствии представителя заявителя - гражданина Д.З.М., надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 19.04.2018г. поступила жалоба гражданина Д.З.М. на действия организатора торгов — Комитета по управлению имуществом г.Курчатова при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:31:010804:403, расположенного по адресу: Курская область, г. Курчатов, 8-й микрорайон, участок № 76А, с видом разрешенного использования: магазины (торги №220318/0532014/01, лот №1), противоречащие, по мнению подателя жалобы, требованиям Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», нормам земельного законодательства РФ и ограничивающие

его право на участие в торгах вследствие неразмещения в извещении о проведении торгов существенной, предусмотренной законом информации относительно параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства и технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В процессе рассмотрения поступившей жалобы было установлено следующее.

22.03.2018г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru/ Комитетом по управлению имуществом г.Курчатова было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:31:010804:403, расположенного по адресу: Курская область, г.Курчатов, 8-й микрорайон, участок № 76А, с видом разрешенного использования: магазины (торги №220318/0532014/01, лот №1).

Согласно информации, опубликованной на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru/, дата и время начала приема заявок – 22.03.2018г. 08 час. 00 мин., дата и время окончания приема заявок – 16.04.2018г. 17 час. 00 мин., дата проведения аукциона – 23.04.2018г. в 10 час. 00 мин.

Как следует из протокола №1 заседания комиссии по организации и проведению торгов (конкурса, аукциона) по продаже земельных участков или права их аренды на территории г.Курчатова от 17.04.2018г., на участие в торгах №220318/0532014/01 была подана одна заявка – ООО «Курская АЭС-Сервис», в связи с чем на основании п.14 ст.39.12 Земельного кодекса РФ аукцион был признан несостоявшимся.

Согласно письменных пояснений Комитета по управлению имуществом г.Курчатова (исх.№503 от 25.04.2018г.) в извещении о проведении торгов №220318/0532014/01 указана информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 46:31:010804:403, также извещение содержит информацию о возможности получения заинтересованными лицами сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения у организатора аукциона (кабинет 225). Организатор торгов посчитал такую форму раскрытия указанной информации достаточной, приемлемой и не нарушающей нормы действующего законодательства РФ.

Выслушав объяснения ответчика, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

На основании Постановления администрации города Курчатова от 01.03.2018г. № 241 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» Комитетом по управлению имуществом г.Курчатова на официальном сайте РФ для размещении информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru/ было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:31:010804:403, с разрешенным использованием – магазины (торги №220318/0532014/01, лот №1).

В пункте 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении 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 должно содержать, помимо прочего, информацию 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).

При этом, закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Согласно Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», такой вид разрешенного использования земельного участка, как «магазины» предусматривает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 46:31:010804:403 подлежит передаче в аренду для строительства объекта капитального строительства - магазина, то есть в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка осуществляется не с целью комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, в связи с чем требования п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ на данные торги распространяются в полном объеме, без применения указанных в данной норме закона исключений.

В извещении о проведении торгов №220318/0532014/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:31:010804:403, опубликованном организатором торгов - Комитетом по управлению имуществом г.Курчатова на официальном сайте http://torgi.gov.ru/, содержалась следующая информация о параметрах разрешенного строительства: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальный отступ 0,01; максимальный отступ 0,02; минимальные отступ от границ земельного участка 1; предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений, строений 2; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%; при этом информация о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствовала, содержалась только отсылка к месту ее возможного получения – у организатора торгов, что прямо противоречит требованиям п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ. Произвольное, по выбору организатора торгов указание части сведений из числа прямо перечисленных в законе недопустимо.

Таким образом, действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом г.Курчатова по опубликованию извещения о проведении торгов №220318/0532014/01 по

продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:31:010804:403, содержащего не полный объем предусмотренных законом сведений относительно подлежащего реализации на торгах земельного участка, квалифицируются как нарушение ст.39.11 Земельного кодекса РФ.

В то же время, в связи с тем, что организатору торгов не поступали обращения от заинтересованных лиц относительно разъяснений положений аукционной документации, к участию в торгах аукционной комиссией были допущены все претенденты, подавшие заявки на участие (протокол №1 от 17.04.2018г.), все заинтересованные лица имели доступ к аукционной документации на равных условиях, действия организатора торгов при проведении аукциона №220318/0532014/01 не могли привести к устранению или ограничению конкуренции.

В этой связи обжалуемые действия организатора торгов не содержат нарушения требований ст.17 ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая, что на участие в указанных торгах была подана одна заявка – ООО «Курская АЭС-Сервис», в связи с чем на основании п.14 ст.39.12 Земельного кодекса РФ аукцион был признан несостоявшимся, заявитель – гражданин Д.З.М. не обращался к организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации, заявки на участие в торгах №220318/0532014/01 не подавал, что ставит под сомнение наличие у данного лица реального интереса участия в аукционе, допущенные организатором торгов нарушения земельного законодательства не повлекли ограничения конкуренции при проведении данных торгов, в связи с чем основания для выдачи Комитету по управлению имуществом г.Курчатова предписания об устранении допущенных нарушений отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина Д.З.М. частично обоснованной.

2. Признать Комитет по управлению имуществом г.Курчатова нарушившим порядок проведения торгов, установленный ст.39.11 Земельного кодекса РФ, при проведении открытого аукциона №220318/0532014/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:31:010804:403.

3. Предписание об устранении допущенных нарушений Комитету по управлению имуществом г.Курчатова не выдавать в связи с тем, что допущенные организатором торгов нарушения не привели к ограничению конкуренции и созданию препятствий для участия в торгах заинтересованным лицам.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии