

В Тверское УФАС России 21.03.2018 поступила жалоба Заявителя, согласно которой организатором торгов - Администрацией муниципального образования «Бологовский район» Тверской области нарушен порядок проведения и организации торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора продажи земельного участка: **Лот № 1** – земельный участок категория земель - «Земли населенных пунктов», площадь 2167 кв. м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д.39, кадастровый номер <...> :38:0081301:59, разрешенное использование – магазины, относящийся к зоне Ж-4-зона смешанной жилой застройки, обременений не зарегистрировано (извещение на сайте torgi.gov.ru № 230318/0357314/02), в части неуказания в извещении о проведении аукциона сведений о предельных параметрах разрешенного строительства, технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность, максимальной нагрузке и сроках подключения, плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения, также включения в документацию требования о сносе построек, находящемся на данном земельном участке.

Организатор торгов представил письменные пояснения, доводы жалобы считает необоснованными.

На момент рассмотрения жалобы договор не заключен, аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что на участие в аукционе была подана только одна заявка участника.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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.

Заявитель соответствует статусу лица, которое имеет право обращаться в антимонопольный орган с жалобами о нарушении процедуры организации и проведения торгов.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

23.03.2018 Организатор торгов в газете «Новая жизнь» №12 от 23.03.2018, а также на сайте www.torgi.gov.ru разместил извещение № 230318/0357314/02 о проведении аукциона на право заключения договора продажи земельного участка (далее – Извещение): Лот № 1 – земельный участок категория земель - «Земли населенных пунктов», площадь 2167 кв. м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Бологое, ул. Кирова, д. 39, кадастровый номер <...> :38:0081301:59, разрешенное использование – магазины, относящийся к зоне Ж-4-зона смешанной жилой застройки, обременений не зарегистрировано, и аукционная документация, начальная (максимальная) цена договора составляет 1 010 000 руб.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен следующий порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа

государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если:

- в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- если 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;

1. Согласно доводам жалобы извещение о проведении аукциона содержит следующее условие продажи земельного участка: «Покупатель обязан осуществить снос здания и здание гаража, расположенные на данном земельном участке в течение шести месяцев со дня заключения договора купли продажи. В случае неисполнения обязанностей по сносу здания и здания гаража, покупатель выплачивает штраф в размере 10% от цены продажи объекта».

В соответствии с подпунктами 8 и 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если:

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

- на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого

аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

Таким образом, в соответствии с подпунктом 9 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ указанный земельный участок может быть предметом аукциона при условии продажи или передачи в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком расположенных на нем зданий и сооружений.

Извещение о проведении аукциона содержит сведения о том, что предмет торгов находится в муниципальной собственности муниципального образования «Бологовский район».

Пунктом 1.6 Договора купли-продажи земельного участка установлено существенное условие: Покупатель обязан осуществить снос здания и здание гаража, расположенные на данном земельном участке в течение шести месяцев со дня заключения договора купли-продажи.

Организатор торгов пояснил, что на данном земельном участке ранее располагалось здание училища, которое находится в муниципальной собственности муниципального образования «Бологовский район» и в настоящий момент не пригодно для эксплуатации из-за пожара, в связи с чем условиями аукциона предусмотрен снос находящихся на участке построек силами покупателя в течение шести месяцев с даты заключения договора купли-продажи.

При этом аукционная документация не предусматривает передачу построек покупателю, в связи с чем Организатор торгов признается нарушившим пункт 8 статьи 39.11 ЗК РФ, жалоба Заявителя в данной части является обоснованной.

2. Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

- 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).

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае, если вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Вид разрешенного использования данного участка определен как «Магазины», согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540, включает в себя размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м.

Пункт 1.4 извещения об аукционе содержит сведения о том, что на участке имеются: тепловые сети, электрические сети, водопроводные сети, канализационные сети, однако самих технических условий 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 не содержит. Также в извещении о проведении аукциона и аукционной документации отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В ходе заседания комиссии Организатор торгов пояснил, что указанные сведения им не запрашивались и не размещались, поскольку на данном земельном участке ранее находилось здание, подключенное к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ; жалоба Заявителя признается обоснованной.

Вместе с тем, Комиссия не находит оснований для выдачи предписания об устранении выявленных правонарушений, с учетом следующего.

В соответствии с извещением начальная (максимальная) цена лота № 1 составляет 1 010 000,00 рублей. На участие в аукционе подана 1 (одна) заявка участника, она признана соответствующей требованиям аукционной документации и допущена к участию; Заявитель заявку для участия в аукционе не подавал; жалобы от других потенциальных участников торгов, имеющих реальное намерение и возможность участвовать в аукционе, в Тверское УФАС России не поступали.

В связи с изложенным и на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ***ского Евгения Ивановича обоснованной.
2. Признать Администрацию муниципального образования «Бологовский район» Тверской области нарушившим пункт 8 и пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Предписание об устранении выявленных нарушений Администрации муниципального образования «Бологовский район» Тверской области не выдавать.