

Управление Федеральной антимонопольной службы

по республике Коми

РЕШЕНИЕ

15 мая 2019 года г. Сыктывкар № 01-109/3696

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства в составе: <...> (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу физического лица от 17.04.2019 (вх. № 1584э от 18.04.2019) в отношении Администрации МО ГО «Воркута», касающуюся организации аукциона по продаже земельных участков, на право заключения договоров аренды земельных участков, номер извещения 150319/0103974/01 на официальном сайте торгов [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) в сети «Интернет»,

УСТАНОВИЛА:

Администрация МО ГО «Воркута» явилась организатором аукциона по продаже земельных участков (лоты №№ 1-4), аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (лоты №№ 5-8), номер извещения 150319/0103974/01 на официальном сайте торгов [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) в сети «Интернет» (далее также аукцион).

Аукцион проводился в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Заявителем кроме прочего указано на отсутствие в извещении о проведении аукциона (далее также извещение) сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса. В указанной части жалоба подлежит рассмотрению в порядке и сроки, установленные статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Заявителем заявка на участие в аукционе по лотам №№ 1-8 не подавалась.

По части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения продлевался однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, - в связи с необходимостью получения дополнительной информации у Администрации МО ГО «Воркута».

Администрацией МО ГО «Воркута» представлены письменные пояснения, возражения.

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Таким официальным сайтом является сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) - в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

Извещение на официальном сайте размещено 15.03.2019. Заявки подавались до 16.04.2019. Аукцион был назначен на 18.04.2019.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 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).

Заявителем указано на отсутствии в извещении:

- информации об ограничении прав и обременениях земельного участка,
- сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, т.е. о максимальной площади застройки, минимальной площади застройки, минимальных отступах от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- сведений о плате за подключение (технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения) на дату опубликования извещения.

Также заявителем указано, что в извещении по всем лотам указан вид разрешенного использования – объекты гаражного назначения. По мнению заявителя, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от

01.09.2014 N 540, на указанных участках предусмотрено строительство зданий и сооружений.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно извещению по всем лотам указан вид разрешенного использования – объекты гаражного назначения.

На момент опубликования извещения классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", содержал следующий вид разрешенного использования земельного участка - Объекты гаражного назначения, с кодом вида 2.7.1. Имелось следующее описание данного вида - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

При этом по каждому лоту в извещении указывалась цель использования земельного участка. Так по лоту № 1 указана цель использования – размещение гаража, по лотам №№ 2-4 – для размещения временного некапитального гаража, по лотам № 5, 7, 8 – строительство индивидуального некапитального гаража, по лоту № 6 – строительство индивидуального капитального гаража на 2 машино-места.

С 08.04.2019 в классификатор видов разрешенного использования земельных участков внесены изменения, в соответствии с которыми код вида разрешенного использования земельного участка 2.7.1 «Хранение автотранспорта» имеет следующее описание: Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

По пунктам 10, 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

10) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

10.2) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не

имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таким образом, из совокупности приведенных норм Земельного кодекса и Градостроительного кодекса следует, что параметры разрешенного строительства устанавливаются применительно к объектам капитального строительства.

Администрация МО ГО «Воркута» пояснила, что на земельных участках по лотам №№ 1-4 не предполагается строительство зданий, строений, сооружений, размещение объектов капитального строительства; представила копии заявлений физических лиц, из которых следует, что подано 4 заявления о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка для размещения временных некапитальных гаражей.

В Коми УФАС России отсутствуют доказательства того, что земельные участки по лотам №№ 1-4 предоставлялись на аукционе для строительства гаражей (иных зданий, сооружений) как объектов капитального строительства.

По данным лотам №№ 1-4 в извещении не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Неуказание таких сведений по лотам №№ 1-4 в извещении не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

По лотам №№ 1-4 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. При этом пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено, что в извещении указываются сведения об обременениях земельного участка (прав на него).

По лотам №№ 5-8 исходя из информации в извещении земельные участки предоставляются в аренду для строительства гаражей (а именно объектов капитального строительства).

По лотам №№ 5-8 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. В связи с этим, указанное в жалобе на отсутствие информации об ограничениях прав на земельный участок не подтверждается.

В извещении по лотам №№ 5-8 содержатся сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно: максимальное количество этажей, минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии), максимальный процент застройки в границах земельного участка.

При этом не установлено, что в извещении по лотам №№ 5-8, документах к извещению, размещенных на официальном сайте, содержатся сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Администрация МО ГО «Воркута» в связи с этим пояснила, что плата за подключение к сетям определяется ресурсоснабжающей организацией по заключенному договору после осуществления требований к вводу.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с которыми:

5. Орган 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.

8. Запрос органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать сведения, документы, предусмотренные данной нормой.

9. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Выдача технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется без взимания платы.

11. 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).

С учетом изложенных положений Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 и требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса у организатора аукциона имеется обязанность по указанию в извещении информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Доводы Администрации МО ГО «Воркута» несостоятельны и не обосновывают правомерность неуказания в извещении по лотам №№ 5-8 таких сведений.

В данной части жалоба является обоснованной.

В соответствии с пунктом 3.1) части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции Антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия, в том числе выдает:

а) организатору торгов, оператору электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

С учетом характера выявленного нарушения, стадии проведения аукциона (определены единственные участники аукциона, с которыми принято решение о

заключении договоров) предписание о внесении изменений в извещение по лотам №№ 5-8 выдаче не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу в части неуказания в извещении сведений об ограничении прав и обременениях земельного участка, сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства необоснованной.
2. Признать жалобу в части неуказания в извещении сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения обоснованной.
3. Признать Администрацию МО ГО «Воркута» нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части неуказания в извещении по лотам №№ 5-8 сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.
4. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии <...>

<...>

Члены Комиссии

<...>

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