

РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-2806/2021

по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

2021г.

г. Краснодар

ссылаясь на Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, аукционной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в лице:

председателя Комиссии:

члены Комиссии:

в присутствии надлежащим образом уведомленного Заявителя - ЧЕФ, в присутствии надлежащим образом уведомленной прокуратуры Мостовского района, при участии путем ВКС представителя Организатора торгов – администрации МО Мостовской район, рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение №080421/0150451/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба ЧЕФ, направленная прокуратурой Мостовского района на действия администрации МО Мостовской район при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение №080421/0150451/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на **24.06.2021г. в 10.30** по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская 116А.

Заявитель указывает на то, что Организатором торгов было опубликовано извещение и приложены к нему документы, не соответствующие требованиям законодательства РФ, что помешало Заявителю реализовать право на участие

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, что аукцион проведен в соответствии с действующим законодательством.

Уполномоченная комиссия по делу №023/10/18.1-2806/2021, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» постановила следующее.

На основании Постановления администрации Псебайского городского округа от 6 апреля 2021 года №96 «О проведении торгов по продаже земельных участков из земель населенных пунктов», в соответствии с пунктом 12 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации максимальная цена аукциона для вышеуказанных лотов установлена в размере кадастровой стоимости (результаты государственной кадастровой оценки утверждены для данных участков в 2020 г.), что составляет:

лот 1 – 407 273 (четыреста семь тысяч двести семьдесят три) рубля;

лот 2 – 646 464 (шестьсот сорок шесть тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля.

Извещение о проведении торгов в отношении участков опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru - 8 апреля 2021 г. №1421/0150451/01.

В течение времени отведенного для приема заявок (с 8 часов 00 минут 8 мая 2021 г. до 15 часов 00 минут 12 мая 2021 г.) в адрес организатора торгов в отношении лота №1 поступило 3 заявки от претендентов, лота №2 поступило 3 заявки от претендентов.

В соответствии с опубликованного извещения, в 14 часов 00 минут 14 мая 2021г. на официальном сайте по проведению торгов рассмотрены поступившие заявки.

В мае 2021 года проведен аукцион по продаже земельных участков, по

м проведения торгов:

№1 торги признаны несостоявшимися в связи с неявкой участников;

№2 торги признаны несостоявшимися, предоставлено право на очение договора купли-продажи единственному претенденту (участник №1-Грунев Алексей Иванович).

в 2021 года с победителем торгов в установленном порядке заключен договор купли-продажи земельного участка.

Согласно п. 12 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Земельным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты вступления в силу решения о проведении аукциона.

В отношении земельных участков, являющихся предметом торгов, кадастровая стоимость утверждена в 2020 году и применяется для целей налогообложения с 1 января 2021 года.

В тексте извещения о проведении аукциона в разделе «информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» размещена информация об отсутствии технической возможности подключения объектов к сетям водоснабжения и отведения.

Согласно п. 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении торгов должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих максимальную 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 основании опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания,

ужения).

этом, действующее земельное законодательство не содержит понятия и инженерно-технического обеспечения и не конкретизирует, какие к ним относятся.

э понятие содержится в Постановлении Правительства РФ от 13 мая 2006 г. №83 «Об утверждении Правил определения и оставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

ым постановлением определено, что сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

асно позиции Минэкономразвития России по вопросу «О получении технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» (Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, ставителей организаций (юридических лиц), общественных организаций, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых (официальный сайт Минэкономразвития России, раздел «Обращения граждан», 1 августа 2018 г.) указано следующее:

асно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих максимальную 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 основании 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).

ответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к

и инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года №83 (далее - постановление №83) сети инженерно-технического обеспечения - это совокупность имущественных объектов, средствеиспользуемых в процессе тепловодоснабжения и отведения.

этом понятие «сети инженерно-технического обеспечения» не усматривает возможность отнесения объектов газоснабжения, объектов электросетевого хозяйства к сетям инженерно-технического обеспечения.

и образом, положениями статьи 39.11 ЗК РФ не предусмотрено изменение технических условий на подключение (технологическое объединение) к сетям газораспределения и электрическим сетям».

и словами согласно данной позиции Минэкономразвития России понятие сетей инженерно-технического обеспечения для целей земельного законодательства содержится в постановлении Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года №83 и положения технических норм и правил в данном случае не применимы.

ответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008г. №437 «О Министерстве экономического развития Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на момент издания настоящей разъяснений) Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

согласно ч.8 ст.39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры

ешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям энергетического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и не предусмотрено проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории;

отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

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 не приведено в соответствие с установленными требованиями и в соответствии с установленными указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

а 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 не являются предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не сдаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании закона, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

в отношении земельного участка принято решение о предварительном освоении его предоставления;

в отношении земельного участка поступило заявление о

варительном согласовании его предоставления или заявление о оставлении земельного участка, за исключением случаев, если это решение об отказе в предварительном согласовании оставления такого земельного участка или решение об отказе в его оставлении;

земельный участок является земельным участком общего пользования расположен в границах земель общего пользования, территории его пользования;

земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, заключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, зый расположен на таком земельном участке, аварийным и ежащим сносу или реконструкции.

и образом, в действиях Организатора торгов не установлено шений ч.8 ст.39.11 ЗК РФ.

сновании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 зрального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ссия

РЕШИЛА:

нать жалобу Ч Е Ф, направленной прокуратурой Мостовского района ействия администрации МО Мостовской район при организации и эдении аукциона на право заключения договора аренды земельных ков (извещение №080421/0150451/01 опубликовано на сайте .torgi.gov.ru) необоснованной.

зститель

седателя Комиссии:

з Комиссии:

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