РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-2806/2021

по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

2021г. г. Краснодар

ссия Управления Федеральной антимонопольной службы по нодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия ействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, рсной или аукционной комиссии при организации и проведении ов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в аве:

еститель председателя Комиссии:

ы Комиссии:

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

УСТАНОВИЛА:

нодарским УФАС России рассмотрена жалоба ЧЕФ, направленная уратурой Мостовского района на действия администрации МО овской район при организации и проведении аукциона на право очения договора аренды земельных участков (извещение)421/0150451/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

рмация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте нодарского УФАС России по адресу: http ://www.krasnodar.fas.gov.ru.

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

лтель указывает на то, что Организатором торгов было опубликовано щение и приложены к нему документы, не соответствующие ованиям законодательства РФ, что помешало Заявителю реализовать право на участие

анизатор торгов возражает доводам жалобы, считает, что аукцион еден в соответствии с действующим законодательством.

ссия по делу №023/10/18.1-2806/2021, изучив представленные риалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 ерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» новила следующее.

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

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

лота 2 – 646 464 (шестьсот сорок шесть тысяч четыреста шестьдесят е) рубля.

щение о проведении торгов в отношении участков опубликовано на иальном сайте Российской Федерации для размещения информации проведении торгов www.torgi.gov.ru - 8 апреля 2021 г. 421/0150451/01.

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

асно опубликованного извещения, в 14 часов 00 минут 14 мая 2021г. ссией по проведению торгов рассмотрены поступившие заявки.

ая 2021 года проведен аукцион по продаже земельных участков, по

ам проведения торгов:

№1 торги признаны несостоявшимися в связи с неявкой участников;

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

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

гом 12 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации новлено, что начальной ценой предмета аукциона по продаже льного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная мость такого земельного участка, определенная в соответствии с еральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной ельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об очной деятельности в Российской Федерации»), или кадастровая мость такого земельного участка, если результаты государственной стровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты ятия решения о проведении аукциона.

гношении земельных участков, являющихся предметом торгов, стровая стоимость утверждена в 2020 году и применяется для целей гообложения с 1 января 2021 года.

сте извещения о проведении аукциона в разделе «информация о ических условиях подключения объекта к сетям инженерно-ического обеспечения» размещена информация об отсутствии ической возможности подключения объектов к сетям водоснабжения и отведения.

унктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской ерации установлено, что извещение о проведении торгов должно ржать сведения о технических условиях подключения ологического присоединения) объекта капитального строительства к л инженерно- технического обеспечения, предусматривающих ельную свободную мощность существующих сетей, максимальную узку и сроки подключения объекта - капитального строительства к л инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических вий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если ответствии с основным видом разрешенного использования льного участка не предусматривается строительство здания,

ужения).

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

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

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

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

асно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса ийской Федерации (далее - ЗК РФ) извещение о проведении аукциона но содержать сведении о технических условиях подключения ологического присоединения) объекта капитального строительства к л инженерно-технического обеспечения, предусматривающих ельную свободную мощность существующих сетей, максимальную узку и сроки подключения объекта капитального строительства к л инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических вий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если тветствии с основным видом разрешенного использования льного участка не предусматривается строительство здания, ужения, и случаев проведения аукциона на право заключения вора аренды земельного участка для комплексного освоения итории или ведения дачного хозяйства).

тветствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления ческих условий подключения объекта капитального строительства к

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

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

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

и словами согласно данной позиции Минэкономразвития России
тие сетей инженерно-технического обеспечения для целей земельной
нодательства содержится в постановлении Правительства
ийской Федерации от 13 февраля 2006 года №83 и положения
ческих норм и правил в данном случае не применимы.

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

асно ч.8 ст.39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в
дарственной или муниципальной собственности, не может быть
метом аукциона, если:

аницы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с
ованиями Федерального закона «О государственной регистрации
лжимости»;

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

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

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

отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических зиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям нерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в ветствии с разрешенным использованием земельного участка не усматривается возможность строительства зданий, сооружений, и аев проведения аукциона на право заключения договора аренды льного участка для комплексного освоения территории;

отношении земельного участка не установлено разрешенное льзование или разрешенное использование земельного участка не ветствует целям использования земельного участка, указанным в ении о проведении аукциона;

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

мельный участок не отнесен к определенной категории земель;

мельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) зования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого ения или аренды;

а земельном участке расположены здание, сооружение, объект вершенного строительства, принадлежащие гражданам или дическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке оложены сооружения (в том числе сооружения, строительство ых не завершено), размещение которых допускается на основании итута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в ветствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев едения аукциона на право заключения договора аренды земельного гка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, кта незавершенного строительства принято решение о сносе вольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в и, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, усмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса ийской Федерации;

а земельном участке расположены здание, сооружение, объект вершенного строительства, находящиеся в государственной или ципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду анных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства ется предметом другого аукциона либо указанные здание, ужение, объект незавершенного строительства не продаются или не даются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным гком, за исключением случаев, если на земельном участке оложены сооружения (в том числе сооружения, строительство ых не завершено), размещение которых допускается на основании итута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в ветствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

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

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

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

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

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

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

отношении земельного участка принято решение о предварительном асовании его предоставления;

в отношении земельного участка поступило заявление о

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

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

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

м 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 ерального 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 едении аукциона на право заключения договора аренды земельных гков (извещение №080421/0150451/01 опубликовано на сайте .torgi.gov.ru) необоснованной.

еститель

седателя Комиссии:

ы Комиссии:

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