

Решение № 08-09/2018

Резолютивная часть объявлена 04.04.2018 г.

Изготовлено в полном объеме 06.04.2018 г. Элиста

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - . – заместитель руководителя Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

. - член комиссии, старший государственный инспектор Калмыцкого УФАС России;

в присутствии:

представителя организатора торгов Кутурова Э.В. (Глава Администрации);

в отсутствие заявителя

рассмотрев жалобу Д. (далее заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Цаганаманского СМО Республики Калмыкия, при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 168 кв.м., расположенного по адресу: РК, Целинный р-н, с. Троицкое, ул. Чкалова, д. 44 «А», с кадастровым номером 08:09:310146:795, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: бытовое обслуживание (реестровый номер <...> /18086490/02,

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 26.03.2018 г. поступила жалоба Д. (далее Заявитель), на действия организатора торгов Администрацию Целинного РМО РК. Организатором торгов на официальном сайте <http://torqi.gov.ru> 14.02.2018 г. было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 168 кв.м., расположенный по адресу: РК, Целинный р-н, с. Троицкое, ул. Чкалова, д. 44 «А», Кадастровый номер <...> :09:310146:795, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание (реестровый номер 140218/18086490/02 далее аукцион). Заявитель указал, что извещение о проведении аукциона не содержит сведений, предусмотренные п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса: о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства, о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Кроме того, как предусмотрено п. 2 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ, продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается. Заявитель считает, что участок, выставленный на аукцион, не может быть объектом договора купли-продажи.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать предписание об аннулировании аукциона.

Администрацией на рассмотрение жалобы, назначенное на 03.04.2018 г. запрашиваемые документы представлены не были. В связи с этим, Комиссией УФАС был объявлен перерыв до 03.04.2018 г. 16.00. В назначенное время были представлены: Постановление Администрации от 06.02.2018 г. №73 «О проведении аукциона по продаже земельного участка из земель населенных пунктов»; извещение о проведении аукциона, проект договора купли-продажи земельного участка; отчет «Определение рыночной стоимости земельного участка»; выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; заявка П.; копия журнала регистрации заявок; копия протокола определения участников аукциона; копия протокола результатов аукциона по продаже земельного участка; уведомление П. о поступлении жалобы; выпуск районной газеты «Новая жизнь».

Рассмотрение жалобы было отложено на 04.04.2018 г. для представления дополнительной информации.

04.04.2018 г. на рассмотрение жалобы прибыл Д., и представил выписки из Уставов Целинного РМО и Троицкого СМО РК, а также Положение об отделе по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы Аукциона, комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводам об обоснованности жалобы Д. по следующим основаниям.

1. 14.02.2018 г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, а также в газете «Новая жизнь» от 17.02.2018 г. №6 (10613) было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 168 кв.м., расположенный по адресу: РК, Целинный р-н, с. Троицкое, ул. Чкалова, д. 44 «А», Кадастровый номер <...> :09:310146:795, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание (реестровый номер 140218/18086490/02)

Как указано в жалобе, извещение о проведении аукциона не содержит сведений, предусмотренных п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ: о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства, о сроке действия технических условий, о плате за подключение

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 4) 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);

Размещенное извещение о проведении открытого аукциона не содержит всех необходимых сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о предельной свободной мощности соответствующих сетей, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроках действия технических условий, о плате за подключение. Указанные действия являются нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Отсутствие в извещении полных сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не позволяет неопределенному кругу лиц, в том числе и заявителю, сделать выводы о затратах, связанных с выполнением договора аренды, о наличии или отсутствии экономического интереса в приобретении права аренды земельного участка

Таким образом, жалоба в этой части является обоснованной.

2. В жалобе также содержится ссылка на п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса, согласно которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 4) в отношении земельного участка отсутствует 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 территории или ведения дачного хозяйства.

Администрацией копии технических условий, а также запросы в ресурсоснабжающие организации о предоставлении сведений о технических условиях представлено не было. Представителем Администрации было пояснено, что технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении указанного участка нет, запросы о предоставлении сведений о технических условиях в ресурсоснабжающие организации не направлялись.

Между тем, в соответствии п. 3 ст. 39.11 ЗК РФ 3. Образование 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 осуществляются в следующем порядке:

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);

(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

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.

Таким образом, с учетом положений п. 3 и п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ жалоба в указанной части признается обоснованной

При таких обстоятельствах действия Администрации Целинного РМО РК по опубликованию извещения о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 168 кв.м., расположенный по адресу: РК, Целинный р-н, с. Троицкое, ул. Чкалова, д. 44 «А», Кадастровый номер <...> :09:310146:795, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание, в отсутствие сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, в осуществлении бездействия по получению таких условий признаются нарушением пп. 4 п. 3, пп. 4 п. 8, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ; жалоба Д. на действия Администрации Целинного РМО РК признается обоснованной.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия при рассмотрении жалобы Д. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу Д. на действия организатора торгов – Администрации Целинного РМО РК при проведении открытого аукциона по продаже земельного участка общей площадью 168 кв.м., расположенный по адресу: РК,

Целинный р-н, с. Троицкое, ул. Чкалова, д. 44 «А», Кадастровый номер <...> :09:310146:795, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: бытовое обслуживание (реестровый номер 140218/18086490/02) обоснованной;

2. Признать Администрацию Целинного РМО РК, опубликовавшую 14.02.2018 г. г. на сайте <http://torgi.gov.ru> и 17.02.2018 г. в газете «Новая жизнь» №6 (10613) извещение о проведении открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене аукциона по продаже земельного участка нарушившей подпункт 4 пункта 3, подпункт 4 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Администрации Целинного РМО Республики Калмыкия предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение комиссии может быть обжаловано в Арбитражном Суде Республики Калмыкия в течение трех месяцев со дня его принятия.