

Организатор торгов:

Администрация города Вологды
(Департамент имущественных
отношений Администрации
города Вологды –
функциональный орган
Администрации города Вологды,
без статуса юридического лица)

160000, г. Вологда, ул. Каменный
мост,

д. 4

«18» апреля 2018 г. № _____

160000, г. Вологда, ул. Каменный
мост,

д. 2

Заявитель:

Докшукин Залим Магомедович

299038, Крымский Федеральный
округ, г. Севастополь, пр-кт.
Октябрьской Революции, д. 20, кв.
37

РЕШЕНИЕ № 04-01/16-18.1-18

«13» апреля 2018 г.

г. Вологда

Резолютивная часть решения вынесена 13.04.2018 года.

В полном объеме решение изготовлено 18.04.2018 года.

Комиссия антимонопольного органа в составе:

Сучков Олег Николаевич – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель комиссии;

Буцев Антон Олегович – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии;

Ларичева Наталья Сергеевна – государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Докшукина З.М. (далее – заявитель) на действия Администрации города Вологды (Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды – функционального органа Администрации города Вологды, без статуса юридического лица), (далее – организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 797 кв.м, кадастровый номер <...> :24:0304006:157, местоположение: Вологодская область, город Вологда, улица Чернышевского, 64 Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование (назначение): административные здания. Ограничения (обременения): в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости отсутствуют (извещение № 060218/9044826/01 от 06.02.2018 лот №1) (далее – аукцион),

при участии: от организатора торгов – Шумова Д.А. по доверенности № 35 от 02.06.2017,

УСТАНОВИЛА:

По существу жалобы заявителя следует, что, опубликованная организатором торгов аукционная документация не содержит следующие сведения: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

По мнению заявителя, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникнут в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе заявителю), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы начальную и последующую цену предмета аукциона.

Таким образом, по мнению заявителя, земельный участок, являющийся предметом аукциона выставлен на продажу в нарушение норм действующего законодательства РФ.

Представитель организатора торгов не согласился с доводами заявителя, изложенными в жалобе и в удовлетворении жалобы просил отказать.

Комиссия Управления, рассмотрев представленные материалы, заслушав возражения представителя организатора торгов, установила следующее.

На основании распоряжения начальника Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды от 15.12.2017 № 2047 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:24:0304006:157 по улице Чернышевского, 64» 06.02.2018 организатором торгов на официальном сайте РФ о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), на официальном сайте Администрации города Вологды (www.vologda-portal.ru) и в газете «Вологодские новости» опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 797 кв.м, кадастровый номер <...> :24:0304006:157, местоположение: Вологодская область, город Вологда, улица Чернышевского, 64 Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование (назначение): административные здания. Ограничения (обременения): в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости отсутствуют.

Так как предметом торгов является право на заключения договора аренды земельного участка, то данные торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.

Часть 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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);

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.

Частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

В соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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, в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержится строго установленный перечень сведений, которые должны быть размещены организатором торгов.

Следовательно, требования к извещению о проведении аукциона, изложенные в части 21 статьи 39.11 ЗК РФ носят для организатора аукциона императивный характер.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Комиссией Управления установлено, что организатором торгов в извещении о проведении аукциона от 06.02.2018, размещенного на сайте torgi.gov.ru, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства опубликованы в полном объеме.

Вместе с тем, согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, 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 территории или ведения дачного хозяйства.

Исходя из положений указанной нормы ЗК РФ информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям

инженерно-технического обеспечения является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 2 «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – постановление Правительства № 83) «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Из содержания извещения о проведении аукциона от 06.02.2018, размещенного на сайте torgi.gov.ru, следует, что организатором торгов опубликована информация о технических условиях на подключение водоснабжения, водоотведения, тепло и электроснабжения.

Вместе с тем, в отношении сетей водоснабжения, водоотведения, тепло и электроснабжения отсутствуют сведения о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Из сведений опубликованных организатором торгов о технических условиях на подключение водоснабжения и водоотведения также невозможно установить максимальную нагрузку и свободную мощность существующих сетей, что подтверждается скан- копией письма МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал» (исх. № 9100 от 25.09.2017).

Одновременно в опубликованных сведениях о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сети теплоснабжения отсутствует информация о максимальной нагрузке, сроках подключения объекта капитального строительства к сети и о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, что подтверждается скан-копией письма МУП «Вологдагортеплосеть» (исх. № 02-01-03/12041-9634 от 27.09.2017).

Неуказание в извещении о проведении аукциона информации о максимальной нагрузке, сроках подключения объекта капитального строительства к сети и о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения является нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок,

находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в данном случае организатор торгов обязан был отказаться от проведения аукциона, выявив отсутствие сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Данная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой: постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 20.06.2016 № Ф06-9199/2016 по делу № А72-12679/2015.

Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ должна быть доведена организатором торгов до всех потенциальных участников торгов, желающих принять участие в аукционе, в свободном доступе. Несоблюдение указанного требования ограничивает возможность участия неопределенного круга лиц в торгах.

Регулирующее рассматриваемые правоотношения законодательство не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона. Неполное указание сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации. Данная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой: решением Арбитражного суда Вологодской области от 27.11.2017 по делу № А13-6932/2017 и постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2018 по делу № А13-6932/2017.

На основании вышеизложенного, комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Докшукина Залима Магомедович на действия Администрации города Вологды (Департамента имущественных

отношений Администрации города Вологды – функционального органа Администрации города Вологды, без статуса юридического лица) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 797 кв.м, кадастровый номер <...> :24:0304006:157, местоположение: Вологодская область, город Вологда, улица Чернышевского, 64 (извещение № 060218/9044826/01 от 06.02.2018 лот №1) обоснованной.

2. Признать Администрацию города Вологды (Департамент имущественных отношений Администрации города Вологды – функциональный орган Администрации города Вологды, без статуса юридического лица), нарушившим пункт 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Администрации города Вологды (Департаменту имущественных отношений Администрации города Вологды – функциональному органу Администрации города Вологды, без статуса юридического лица) выдать обязательное для исполнения предписание.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 04-01/16-18.1-18

«13» апреля 2018 г.

г. Вологда

Резолютивная часть предписания оглашена «13» апреля 2018 года

В полном объеме предписание изготовлено «18» апреля 2018 года

Комиссия антимонопольного органа в составе:

Сучков Олег Николаевич – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель комиссии;

Буцев Антон Олегович – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии;

Ларичева Наталья Сергеевна – государственный инспектор отдела

контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Докшукина З.М. на действия Администрации города Вологды (Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды – функционального органа Администрации города Вологды, без статуса юридического лица) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 797 кв.м, кадастровый номер <...> :24:0304006:157, местоположение: Вологодская область, город Вологда, улица Чернышевского, 64 Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование (назначение): административные здания. Ограничения (обременения): в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости отсутствуют (извещение № 060218/9044826/01 от 06.02.2018 лот №1) (далее – аукцион),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации города Вологды (Департаменту имущественных отношений Администрации города Вологды – функциональному органу Администрации города Вологды, без статуса юридического лица) в десятидневный срок с момента получения предписания отменить протоколы, составленные в ходе проведения аукциона.

2 . Администрации города Вологды (Департаменту имущественных отношений Администрации города Вологды – функциональному органу Администрации города Вологды, без статуса юридического лица) в десятидневный срок с момента получения предписания аннулировать аукцион.

3 . Администрации города Вологды (Департаменту имущественных отношений Администрации города Вологды – функциональному органу Администрации города Вологды, без статуса юридического лица) информацию об исполнении предписания представить в трехдневный срок с момента исполнения предписания.

Предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его вынесения.

В соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях: невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Председатель
комиссии

_____:

Сучков О.Н.

_____:

Члены комиссии

Буцев А.О.

_____:

Ларичева Н.С.