

Решение по жалобе № 034/10/18.1-89/2023

Мартынову В.Н.

14 февраля 2023 года Волгоград

Организатор торгов - администрация
Клетского муниципального района
Волгоградской области

Комиссия Управления Федеральной
антимонопольной службы по
Волгоградской области по рассмотрению
жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-
ФЗ «О защите конкуренции» (далее -
Комиссия Управления) в составе:

ул. Буденного, 20, ст-ца Клетская,
Клетского муниципального р-на,
Волгоградской обл., 403562
ra_klet@volganet.ru

Председатель
Комиссии:

Ячменева О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

Лосевская Е.В. – начальник отдела контроля органов
власти;

Савинкова О.Л. – старший
государственный инспектор отдела
контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Мартынова В.Н. от 25.01.2023 (вх. № 585-ЭП/23) на действия администрации Клетского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 1, 2, 5, 6, 8, 9),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области 25.01.2023 (вх. № 585-ЭП/23) поступила жалоба Мартынова В.Н. (далее - Заявитель) на действия организатора аукциона – администрации Клетского муниципального района Волгоградской области (далее — Администрация, Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 1, 2, 5, 6, 8, 9 далее - Аукцион).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы от 27.01.2023 исх. № ОЯ/575/23 направлено Заявителю и Администрации по электронной почте 27.01.2023.

Рассмотрение жалоб назначено на 03.02.2023 в 13 час. 30 мин., рассмотрение жалобы было отложено на 08.02.2023 в 11 ч. 00 мин., в рассмотрении жалобы был объявлен перерыв на 14.02.2023 в 14 ч. 30 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 14.02.2023 в 14 часов 30 мин. по адресу: Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 12, левое крыло, 5 этаж.

На рассмотрении жалобы присутствовали представители Администрации – Нестеров Н.В. по доверенности от 28.09.2021 № 3323, Маслов В.А. по доверенности от 31.01.2023 № 3, Чичерова И.С. по доверенности от 03.02.2023 № 4 (до перерыва), представитель ООО «Захаровское» Черменская О.Н. по доверенности от 11.01.2023 № 11 (до перерыва), Котманова Е.С (до перерыва), Баев В.Ф. (до перерыва). Заявителем направлено ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствие.

Обжалуемые торги – аукцион на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № 1, 2, 5, 6, 8, 9, далее - Аукцион).

Извещение № 22000028400000000010 о проведении Аукциона (далее – Извещение) 08.12.2022 размещено на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов), опубликовано в печатном издании – газете «ДОН» Клетского муниципального района.

Организатор Аукциона – администрация Клетского муниципального района Волгоградской области.

Аукцион объявлен на основании постановления Администрации от 07.12.2022 № 818 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельного участка» (далее – Постановление № 818).

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона Организатором торгов были допущены нарушения действующего законодательства, а именно на земельном участке по лоту № 1 имеется дорога, на земельном участке по лоту № 2 имеется строение, на земельном участке по лоту № 9 имеется дорога, информация о которых не указана в извещении; по лотам № 2, 5, 6 отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; на земельном участке по лоту № 6 имеется строение, информация о котором не указана в извещении, при этом указано на наличие ограничения по ст. 56 ЗК РФ без пояснения в чем оно заключается и к данному участку нет подъезда; на земельном участке по лоту № 8 имеется пруд или озеро, информации о котором не указана в извещении, при этом указано на наличие ограничения по ст. 56 ЗК РФ без пояснения в чем оно заключается.

Организатор аукциона с доводами Заявителя не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нарушений норм действующего законодательства допущено

не было, просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы Организатора аукциона и иных лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В жалобе Заявителя указано, что на земельном участке по лоту № 1 имеется дорога, на земельном участке по лоту № 2 имеется строение, на земельном участке по лоту № 9 также имеется дорога, информация о которых не указана в Извещении.

В качестве доказательств Заявителем предоставлена информация с публичной кадастровой карты. Из указанной информации невозможно установить актуальность предоставленной информации, поскольку не известна дата осуществления съемки местности. Вместе с тем, согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 34:12:060008:628, земельный участок с кадастровым номером 34:12:060019:136, земельный участок с кадастровым номером 34:12:000000:1613 на указанных участках не указано о наличии ограничений и обременений, в том числе о наличии дорог, строений либо иных объектов, на которые имеются права третьих лиц. Довод заявителя необоснован.

2. В жалобе Заявителя указано, что в по лотам № 2, № 5, № 6 отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее - Классификатор).

Земельный участок по лоту № 2 относится к категории земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование — склад.

В Классификаторе содержание вида разрешенного использования склад включает в себя содержание видов разрешенного использования: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Земельный участок по лоту № 5 относится к категории земли населённых пунктов, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства.

В Классификаторе содержание вида разрешенного использования размещение жилого дома, указано в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (для индивидуального жилищного строительства) производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных

сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Земельный участок по лоту № 6 относится к категории земли населённых пунктов, разрешенное использование - деловое управление.

В Классификаторе содержание вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

Таким образом на земельных участках по лотам № 2, 5, 6 предусмотрена возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

В ч. 1 ст. 52.1 ГрК РФ установлено, что подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

Таким образом, исходя из содержания норм пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, ч. 1 ст. 52.1 ГрК РФ в Извещении должна быть указана информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения). По земельным участкам по лотам № 2, 5, 6 не была указана вся необходимая информация. Довод заявителя обоснован.

3. В жалобе Заявителя указано, что на земельном участке по лоту № 6 имеется строение, информация о котором не указана в Извещении, при этом указано на наличие ограничения по ст. 56 ЗК РФ без пояснения в чем оно заключается и к

данному участку нет подъезда.

В качестве доказательств наличия строения и отсутствия подъезда к участку Заявителем предоставлена информация с публичной кадастровой карты. Из указанной информации невозможно установить актуальность предоставленной информации, поскольку не известна дата осуществления съемки местности. Согласно пояснениям Администрации (исх. № 1 от 31.01.2023) на земельном участке имеется заброшенный погреб, право собственности на указанный объект отсутствует, доступ к участку осуществляется со стороны ул. Луначарского, ширина проезда 5 метров.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 34:12:010501:3069 на указанном участке имеется ограничение по ст. 56 ЗК РФ, а именно: в соответствии с приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области № 371 от 23.11.2020 «Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия, режима использования земель в границах данных защитных зон расположенных на территории Клетского района Волгоградской области».

Также в жалобе Заявителя указано, что на земельном участке по лоту № 8 имеется пруд или озеро, информации о котором не указана в Извещении, при этом указано на наличие ограничения по ст. 56 ЗК РФ без пояснения в чем оно заключается.

В качестве доказательств наличия пруда или озера Заявителем предоставлена информация с публичной кадастровой карты. Из указанной информации невозможно установить актуальность предоставленной информации, поскольку не известна дата осуществления съемки местности. Согласно пояснениям Администрации (исх. № 1 от 31.01.2023) на земельном участке произрастают разные виды растений, что вводит Заявителя в заблуждение.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 34:12:010501:3069 на указанном участке имеется ограничение по ст. 56 ЗК РФ, а именно: на основании постановления Администрации от 28.05.2022 № 297 «Об установлении публичного сервитута для размещения объекта электросетевого хозяйства ВЛ 10 кВ № 7 от ПС 110/10 кВ «Перелазовская»».

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

В Извещении имелись сведения о наличии ограничения по ст. 59 ЗК РФ. Кроме того, в порядке, установленном п. 18 Извещения претенденты и участники Аукциона имели возможность ознакомиться с технической и юридической информацией, получить информацию о местоположении участков для осмотра их на местности. Победитель аукциона, не реализовавший свое право на осмотр земельного участка и изучение его документации, лишается права предъявить претензии к Администрации по поводу состояния предмета Аукциона.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения

жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Мартынова В.Н. на действия организатора аукциона – администрации Клетского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Клетского муниципального района Волгоградской области (извещение на сайте www.torgi.gov.ru № 22000028400000000010 лоты № № 1, 2, 5, 6, 8, 9), обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию Клетского муниципального района Волгоградской области нарушившей пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Выдать администрации Клетского муниципального района Волгоградской области обязательное для исполнения предписание.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела (дел) об административном правонарушении.
5. Обязать администрацию Клетского муниципального района Волгоградской области в срок до 20.03.2023 представить информацию о номере, дате и месте выдачи паспорта, дате, месте рождения, месте регистрации и фактического проживания должностного лица, действия которого привели к нарушению требования пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

О.И. Ячmeneва

Члены комиссии:

Е.В. Лосевская

О.Л. Савинкова

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его выдачи.