

РЕШЕНИЕ

по делу № 1251/04

27.06.2014 г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: председатель Комиссии: Батурин С.В.; Члены Комиссии: Частников В.А., Колядинцева Д.С.

рассмотрев жалобу Черноиванова Н.И. на неправомерные действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом Администрации г. Новошахтинска (далее – КУИ г. Новошахтинска) при проведении аукциона по продаже права собственности земельного участка для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, с установленными границами, площадью 825 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0060241:298, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Толстого, 67 (номер извещения на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru №050514/2486435/01 лот № 10; далее по тексту – Аукцион)

в присутствии представителя КУИ г. Новошахтинска, в отсутствии подателя жалобы,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 23.06.2014 г. (вх. № 12436) поступила жалоба Черноиванова Н.И. на неправомерные действия организатора торгов КУИ г. Новошахтинска выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В названной жалобе указывается на следующие обстоятельства:

Извещение №050514/2486435/01 о проведении Аукциона опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru 10.06.2014 г. При этом дата и время окончания приема заявок на участие в Аукционе – 30.05.2014 г., а дата проведения Аукциона – 06.06.2014 г. Таким образом, организатором торгов – КУИ г. Новошахтинска не соблюден тридцатидневный срок опубликования Извещения о проведении Аукциона, предусмотренный действующим законодательством.

В ответ на уведомление КУИ г. Новошахтинска (вх. № 12816 от 26.06.2014 г.) письменно пояснило, что Извещение о проведении Аукциона было создано на сайте www.torgi.gov.ru 05.05.2014 г., кроме того, информационное сообщение о проведении Аукциона было опубликовано в бюллетене «Новошахтинский вестник» от 05.05.2014 г. выпуск № 111.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, приходит к следующим выводам.

Согласно Извещению №050514/2486435/01 о проведении торгов, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru организатор торгов – КУИ г. Новошахтинска выставил на продажу десять лотов:

Лот № 1 – земельный участок с разрешенным использованием: земли под домами

индивидуальной жилой застройки, с установленными границами, площадью 785 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0020560:61, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Надречная, 22.

Лот № 2 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, с установленными границами, площадью 600 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0070102:472, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Трудящихся, 20-б.

Лот № 3 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, с установленными границами, площадью 616 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0070102:473, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Трудящихся, 20-а/33.

Лот 4 - земельный участок с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства, с установленными границами, площадью 400 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0100388:16, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Пушкина, 77.

Лот № 5 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, с установленными границами, площадью 1200 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0120000:624, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, 6.

Лот № 6 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, с установленными границами, площадью 1058 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0080178:145, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Дернова, 17.

Лот № 7 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, с установленными границами, площадью 825 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0060241:295, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Крупской, 64.

Лот № 8 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, с установленными границами, площадью 825 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0060241:296, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Толстого, 66.

Лот № 9 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, с установленными границами, площадью 825 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0060241:299, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Тургенева, 94.

Лот № 10 - земельный участок с разрешенным использованием: земельные участки,

предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, с установленными границами, площадью 825 кв.м., кадастровый номер <...> :56:0060241:298, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Толстого, 67.

В соответствии с ч.4 ст. 38 ЗК РФ [порядок](#) организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Кодексом.

В соответствии с ч.5 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется [статьей 38.1](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с ч.6 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется [статьей 38.2](#) настоящего Кодекса.

Из изложенного следует, что:

1. реализация земельных участков с целевым назначением – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (лоты №№7-10) осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее по тексту – Постановление № 808);
2. реализация земельных участков с целевым назначением - для размещения домов малоэтажной застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (лоты №№ 1-6) осуществляется в соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ.

Согласно п. 8 Постановления № 808 извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов.

Постановлением Администрации г. Новошахтинска № 216 от 11.03.2013 г. «Об определении периодического печатного издания, в котором подлежит официальному опубликованию информация о распоряжении государственным и муниципальным имуществом» определено, что сведения, в том числе о продаже земельных участков, публикуются в бюллетене «Новошахтинский вестник» или еженедельной газете Несветай-ТВ «Ориентир-10».

Как следует из материалов, представленных КУИ г. Новошахтинска

информационное сообщение о проведении Аукциона по лоту № 10 было опубликовано в бюллетене «Новошахтинский вестник» от 05.05.2014 г. выпуск № 111, в котором указывалась в качестве даты проведения Аукциона – 06.06.2014 г.

Таким образом, организатором Аукциона – КУИ г. Новошахтинска был соблюден тридцатидневный срок опубликования Извещения о проведении Аукциона по лоту № 10.

Вместе с этим, в соответствии с ч.9 ст. 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей жилищного строительства размещается на официальном [сайте](#) Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.09.2010 N 767 таким сайтом является сайт www.torgi.gov.ru

Таким образом, организатором торгов – КУИ г. Новошахтинска при размещении Извещения №050514/2486435/01 о проведении торгов в отношении лотов №№ 1-6 не был соблюден тридцатидневный срок опубликования извещения, так как данное извещение было опубликовано после окончания срока подачи заявок и проведения торгов.

Кроме того, согласно ч.2 ст. 38.1 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Согласно п.4 ч.10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать помимо всего прочего сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

Анализ Извещения №050514/2486435/01 о проведении торгов и прикрепленной к нему аукционной документации позволил установить, что указанная в качестве технических условий информация о возможности технологического присоединения, на самом деле не является техническими условиями, так как не содержит сведения, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»; Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 N 1314 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»; а также Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 86.

Кроме того, в письме ООО «Донская региональная компания» № 348 от 24.03.2014, в письме филиала ОАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Новошахтинске №1.1-80/312 от 15.04.2014 г. прямо указывается, что данные письма не являются техническими условиями на подключение объектов, а в письмах ОАО «Донэнерго» № 463 от 26.02.2014 г. и № 804 от 07.04.2014 г. указано, что для получения технических условий собственникам земельных участков необходимо обратиться в ОАО «Донэнерго» с пакетом документов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, что расценивается комиссией Ростовского УФАС России как отсутствие технических условий.

Одновременно с этим в Извещение №050514/2486435/01 о проведении торгов не содержится информация о плате за подключение к инженерным системам. Кроме того, в письме ООО «Донская региональная компания» № 348 от 24.03.2014, в письме филиала ОАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Новошахтинске №1.1-80/312 от 15.04.2014 г. информация о плате за подключение также не содержится, а в письмах ОАО «Донэнерго» № 463 от 26.02.2014 г. и № 804 от 07.04.2014 г. указывается, что в целях получения информации о плате необходимо подать заявку на технологическое присоединение с приложением документов, определенных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

Таким образом, организатор торгов – КИУ г. Новошахтинска при проведении торгов по извещению №050514/2486435/01 нарушил ч.2, ч.9, п.4 ч.10 ст. 38.1 ЗК РФ.

Вместе с этим, в силу того, что по итогам проведения торгов Аукциона с победителями торгов заключены договоры, отсутствует необходимость в выдачи предписания.

Руководствуясь ч.ч. 17, 20 ст. 18.1 ст. 23ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Черноиванова Н.И. от 23.06.2014 г. (вх. № 12436) необоснованной.
2. Признать организатора торгов – КУИ г. Новошахтинска нарушившим:
 - ч.9 ст. 38.1 ЗК РФ;
 - ч. 2 ст. 38.1 ЗК РФ;
 - п. 4 ч. 10 ст. 38.1 ЗК РФ.
3. Организатору торгов - КУИ г. Новошахтинска предписание не выдавать.

Председатель Комиссии С.В. Батурин

Члены Комиссии: В.А. Частников; Д.С. Колядинцева

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