

РЕШЕНИЕ

по делу № К-9-02/2015

«21» января 2015 г.

г. Владимир

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

(-----) – председателя Комиссии (начальник отдела);

(-----)- члена Комиссии (главный государственный инспектор);

(-----) - члена Комиссии (главный государственный инспектор),

рассмотрев дело (жалобу) № К-9-02/2015 (-----) на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-4), продажи земельных участков (лоты №№ 5-7), (извещение № 261214/0100809/01), разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области от (-----) поступила жалоба на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области, выразившиеся в нарушении порядка организации открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-4), продажи земельных участков (лоты №№ 5-7), разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства (извещение № 261214/0100809/01).

По мнению заявителя, в извещении о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-4), продажи земельных участков (лоты №№ 5-7), отсутствует информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на данных земельных участках, а также об ограничениях их использования.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом (ст. 38.1 ЗК РФ, п.8 Постановление Правительства от 11.11.2002 г. № 808) является существенным нарушением порядка организации торгов.

Таким образом, по мнению заявителя, организатор торгов нарушил порядок организации торгов, предусмотренный ст. 38.1 Земельного кодекса РФ, Постановлением Правительства от 11.11.2002 г. № 808, статьей 18.1 Федерального

закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При рассмотрении жалобы присутствовали:

от заявителя – (-----);

от ответчика – (-----)- начальник отдела земельных отношений комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района (доверенность от 19.01.2015 № КУИЗ-28/02-09), (-----) - юрист комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района (доверенность от 19.01.2015 № КУИЗ-28/02-09).

В ходе рассмотрения дела, представители Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области, пояснили, что пункт 2 статьи 38.1 ЗК РФ регламентирующий порядок организации аукциона 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 не содержит требования к опубликованию в извещении о торгах сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Комиссия Владимирского УФАС России, исследовав доводы Заявителя, выслушав пояснения представителей Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области, проанализировав представленные документы, приходит к следующим выводам:

Согласно части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Следовательно, по правилам статьи 18.1. Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана лицом, не подавшим заявку на участие в торгах, в случае если обжалуется порядок размещения информации о торгах либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

Установлено, что (-----) заявку на участие в объявленном аукционе не подавал.

Из существа дела следует, что 26.12.2014 г. в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте www.torgi.gov.ru, а также в печатном издании «Суздальская новь» (№ 103 (11540) от 26.12.2014) было опубликовано извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-4), продажи земельных участков (лоты №№ 5-7).

Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Предметом торгов в составе лотов № №1 -7 являются следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 800 кв.м., с кадастровым номером 33:19:010402:154, местоположение: Владимирская область, Суздальский район, МО г. Суздаль, ул. Гастева, в 40 м по направлению на юго-запад от д.50 (лот № 1);

- земельный участок общей площадью 820 кв.м., с кадастровым номером 33:19:010402:155, местоположение: Владимирская область, Суздальский район, МО г. Суздаль, ул. Гастева, в 10 м по направлению на юг от д.50 (лот № 2);

- земельный участок общей площадью 700 кв.м., с кадастровым номером 33:19:010402:156, местоположение: Владимирская область, Суздальский район, МО г. Суздаль, ул. Ленина, в 85 м по направлению на запад от д.95 (лот № 3);

- земельный участок общей площадью 780 кв.м., с кадастровым номером 33:19:010402:157, местоположение: Владимирская область, Суздальский район, МО г. Суздаль, ул. Ленина, в 85 м по направлению на юго-запад от д.95 (лот № 4),

- земельный участок общей площадью 1020 кв.м., с кадастровым номером 33:05:131402:870, местоположение: Владимирская область, Суздальский район, МО Новоалександровское (сельское поселение), с. Богослово, ул. 2-я Луговая, д.7 (лот № 5);

- земельный участок общей площадью 1020 кв.м., с кадастровым номером 33:05:131402:914, местоположение: Владимирская область, Суздальский район, МО Новоалександровское (сельское поселение), с. Богослово, ул. 2-я Луговая, уч. 9-б (лот № 6);

- земельный участок общей площадью 1464 кв.м., с кадастровым номером 33:05:124102:826, местоположение: Владимирская область, Суздальский район, МО Павловское (сельское поселение), с. Суходол, ул. Александра, в 220 м по направлению на северо-запад от д. 72.(лот № 7);

Организатор торгов – Комитет по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области.

Дата и время начала приема заявок: 26.12.2014 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 05.02.2015 12:45

Установлено, что торги проводятся в соответствии с требованиями ст. 38, 38.1 Земельного кодекса РФ, Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 г. № 808 « Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» (далее - Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 г. № 808).

Согласно ч. 2 ст. 448 ГК РФ извещение должно содержать, во всяком случае, сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) регулируется статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 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.

Согласно п.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).

Таким образом, пункт 2 статьи 38.1 ЗК РФ регламентирует порядок формирования предмета аукциона 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.

Следовательно, довод представителей Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области, о том, что п.2 ст. 38.1 регламентирует порядок организации торгов 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 не нашел своего подтверждения.

Согласно подпункта 4 части 10 статьи 38.1 ЗК РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать, кроме прочих, 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).

В ходе дальнейшего рассмотрения дела, установлено, что в извещении о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-4), продажи земельных участков (лоты №№ 5-7), отсутствует информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на данных земельных участках.

Кроме того, как следует из материалов дела, земельные участки с кадастровыми номерами 33:19:010402:154, 33:19:010402:154, 33:19:010402:154, 33:19:010402:154 входят в Зону: «Зона с особыми условиями использования территории памятника археологии регионального значения «Культурный слой, валы, рвы города Суздаля».

Установлено, что в извещении о проведении торгов отсутствуют сведения о нахождении указанных земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории.

В связи с этим, победителю аукциона необходимо будет дополнительно нести затраты, что не предусмотрено аукционной документацией.

Таким образом, отсутствие в извещении о торгах обязательных для опубликования сведений, предусмотренных Земельным кодексом РФ делает невозможным определение итоговой суммы затрат, которые будут возложены на победителя торгов при осуществлении строительства жилого дома, что в свою очередь нарушает интересы заявителя по реализации права пользования земельным участком с учетом вида разрешенного использования.

На основании изложенного, руководствуясь п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу (-----) на действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-4), продажи земельных участков (лоты №№ 5-7), (извещение № 261214/0100809/01) обоснованной.

2. Выдать Комитету по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района Владимирской области (601293 Владимирская область, г. Суздаль, ул. Красная площадь, д.1) предписание, в срок до 03.02.2015 года, совершить действия, направленные на устранение нарушений, допущенных в ходе организации аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (лоты №№ 1-4), продажи земельных участков (лоты №№ 5-7), путем внесения изменений в извещение о проведении торгов № 261214/0100809/01 в части опубликования обязательных сведений, предусмотренных п. 4 ч. 10 ст. 38.1 Земельного Кодекса РФ, а именно:

1) сведения о нахождении земельных участков с кадастровыми номерами 33:19:010402:154, 33:19:010402:154, 33:19:010402:154, 33:19:010402:154 (лоты №№ 1-4) в зонах с особыми условиями использования территории.

2) информацию о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

О выполнении п.п.1,2 настоящего Предписания сообщить во Владимирское УФАС России в срок до 10.02.2015 года, с приложением подтверждающих документов.

В случае отказа от проведения торгов, сообщить об этом в Управление.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

(-----)

Члены комиссии:

(-----)

(-----)