

Исх. №АЯ-04/9512 от 12.09.2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителей заявителя ООО «Капитал недвижимость» – <...> – (должностное лицо), Приказ №2 от 31.05.2022г.), <...> – (должностное лицо) (по доверенности), в отсутствие представителей организатора торгов МУП «Земля» о месте и времени рассмотрения жалобы извещенных надлежащим образом, рассмотрев посредством видеоконференции жалобу заявителя ООО «Капитал недвижимость» (вх. №9094ж от 31.08.2023г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов по номеру извещения №21000008140000000053, лот №4,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов №221000008140000000053 было опубликовано на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> 02.08.2023 г.

Лот №4 – земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – отдых (рекреация), кадастровый номер 16:24:170116:263, общей площадью 16721 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, г. Лаишево., начальная цена 5 319 000,00 руб., шаг аукциона 159 570 ,00 руб. Размер задатка 2 659 500,00 руб.

Дата и время начала подачи заявок 28.07.2023 16:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 23.08.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов 28.08.2023 10:00 (МСК).

Суть жалобы, по мнению заявителя, торги проведены с нарушением норм действующего законодательства.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные пояснения, а также документацию по торгам, которые приобщены к материалам настоящего дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок

товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемый аукцион проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, на основании Постановления Исполнительного комитета Лаишевского района от 21.06.2023 №1933.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации аукциона приходит к следующим выводам.

Относительно довода заявителя об отсутствии отражения в извещении сведений, предусмотренных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных

пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Согласно части 1 статьи 39.13 Земельного кодекса РФ подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Предметом обжалуемых торгов является право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, разрешенное использование – отдых (рекреация), кадастровый номер 16:24:170116:263, общей площадью 16721 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, г. Лаишево.

В извещении о проведении торгов по рассматриваемому лоту были указаны следующие сведения относительно допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

«Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: лот 5, 7, 9, 11-21: размещение индивидуальных жилых домов (блокированных) высотой до 3 этажей, включая мансардный. Максимальный процент застройки участка – 45 (55-блокированных домов), минимальный отступ строений от передней границы участка (м) – 3, минимальные отступы строений от боковых границ участка (м) – 3, минимальный отступ строений от задней границы участка (если иное не определено линией регулирования застройки) (м) – 3, максимальная высота ограждений земельных

участков (м) – 2. По лотам 1, 3, 4, 8, 10: параметры не установлены, следует руководствоваться предельными параметрами установленными правилами землепользования и застройки соответствующего поселения. Технологическое присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения возможно. По лотам 2, 6: площадь зданий определяется нормативами градостроительного проектирования или на основе расчета. При их отсутствии в соответствии с нормативными техническими документами (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»), расстояния следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных и норм технического проектирования. С техническими условиями подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (предельной свободной мощностью существующих сетей, максимальной нагрузкой и сроками подключения и тарифами за подключение) по перечисленным лотам можно ознакомиться у организатора торгов. Электроснабжение земельных участков производится в соответствии с постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004, подключение возможно от существующей ЛЭП-0,4кВ, если мощность не будет превышать 15кВт. Присоединение большей мощности будет рассматриваться в индивидуальном порядке. Техническая возможность газификации возможна в соответствии с Федеральным законом от 31.03.1999 N 69-ФЗ макс. Нагрузка сетям водоснабжения возможна в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 N 416-ФЗ. Водоснабжение возможно от ближайших линий в соответствии с тарифами. Сроки действия технических условий – 2 года.».

В нарушение требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении торгов не конкретизированы данные относительно предельных параметров, предусмотренных правилами землепользования и застройки соответствующего поселения, в извещении не указаны технические условия подключения к сетям водоснабжения и газификации, а имеются только отсылочные нормы к Федеральному законодательству.

Детальная и достоверная информация о соответствующем имуществе может быть получена заинтересованным лицом лишь у организатора торгов, который должен обеспечивать возможность как ознакомления с самим имуществом, так и с правоустанавливающими документами. Сообщение о проведении торгов призвано информировать их потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги, соответственно, в нем должно быть в общем виде полно, объективно и достоверно описано соответствующее имущество, выставляемое на торги.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства в совокупности, Комиссия приходит к выводу, что в действиях организатора торгов содержатся нарушения требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Довод заявителя признан обоснованным.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Оператору ЭТП, Организатору торгов предписания об устранении выявленных нарушений законодательства Российской Федерации.

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

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобу заявителя ООО «Капитал недвижимость» (вх. №9094ж от 31.08.2023г.) на действия организатора торгов МУП «Земля» при проведении торгов по номеру

извещения №21000008140000000053, лот №4 обоснованной.

Признать организатора торгов МУП «Земля» нарушившим требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Выдать Организатору торгов МУП «Земля», Оператору ЭТП АГЗ РТ предписание об устранении нарушений действующего законодательства.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)