

РЕШЕНИЕ № 79-10765-17/7

по жалобе С.Т.М.

Резолютивная часть решения оглашена

06.04.2017 г.

Г.

Самара

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

рассмотрев жалобу С.Т.М. (далее - Заявитель) на действия Администрации муниципального района Кинельский Самарской области (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже аренды земельных участков:

Лот № 3 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:22:0803004:99, из категории земель населенных пунктов, площадью 100,00 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Покровка, ул. Дачная, уч. № 1-1 «А», для размещения объекта розничной торговли (строительство магазина), сроком на 10 лет;

Лот № 4 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:22:0803004:100, из категории земель населенных пунктов, площадью 175,00 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, Кинельский район, с. Покровка, ул. Дачная, уч. № 1-2 «А», для размещения объекта розничной торговли (строительство магазина), сроком на 10 лет;

Лот № 5 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:22:1504004:473, из категории земель населенных пунктов, площадью 67,00 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, Кинельский район, поселок Кинельский, ул. Южная, уч. № 14 «В», для расширения территории магазина, сроком на 10 лет;

Лот № 6 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:22:0704009:3184, из категории земель населенных пунктов, площадью 490,00 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, Кинельский район, село Георгиевка, ул. Шоссейная, уч. № 1 «В», для размещения магазина, сроком на 10 лет. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ. Ограничения в использовании объектов недвижимости в пределах охранной зоны в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей», охранный зона газопровода среднего давления от ГРП-41(1) до ГРП-(42) (2) с. Георгиевка, зона с особыми условиями использования территорий 63.22.2.35. Постановление администрации муниципального района Кинельский Самарской области от 16.06.2010г. № 813 – 116

КВ.М.;

Лот № 7 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:22:0704009:3155, из категории земель населенных пунктов, площадью 50,00 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, Кинельский район, село Георгиевка, ул. Специалистов, уч. № 109, под строительство объекта бытового обслуживания (салона красоты), сроком на 10 лет;

Лот № 8 – продажа права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:22:0806002:354, из категории земель населенных пунктов, площадью 315,00 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, Кинельский район, ж/д ст. Тургеневка, ул. Дорожная, уч. № 15 «Б», для объектов придорожного сервиса, сроком на 10 лет (Извещение № 140217/0182936/01) (далее – Аукционы),

в присутствии представителей Администрации М. С.А. (доверенность № в-739 от 16.03.2017 года), П. Е.В. (доверенность № в-1074 от 04.04.2017 года),

Заявитель извещен надлежащим образом, явку представителя не обеспечил,

в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

28.03.2017 года в Самарское УФАС России поступила жалоба С.Т.М. на действия Администрации при проведении Аукционов.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель и Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, в Извещении отсутствуют сведения о технических условиях подключения объектов к сетям электроснабжения, сведения о минимально и максимально допустимых параметрах строительства, а также проект договора аренды, размещенный в ЕИС, оформлен ненадлежащим образом.

На основании изложенного, Заявитель просит отменить результаты проведенных Аукционов и обязать Организатора торгов соблюсти требования закона и провести процедуры Аукционов согласно положениям Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Представитель Организатора торгов с доводами Заявителя не согласен, просит признать жалобу необоснованной.

Представлены документы согласно уведомлению Самарского УФАС России № 2584/7 от 30.03.2017 года.

Вместе с тем, от участников торгов по лоту № 6 В. П.В., по лоту № 8 П. С.М. поступили ходатайства о признании торгов по указанным лотам законными.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 15.02.2017 г. Администрацией на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 140217/0182936/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение).

Организатором торгов выступила Администрация муниципального района Кинельский.

Предметом Аукционов является продажа права на заключение договора аренды земельных участков.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

2. Из жалобы следует, что Организатор торгов не указал в Извещении сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе 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 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).

Из пояснений Организатора торгов следует, что земельным участкам, указанным в Извещении присвоены кадастровые номера, информация о которых размещена на

сайте Росреестра, данная информация является общедоступной и определяет место расположения земельного участка. При сопоставления земельного участка на публичной кадастровой карте и местоположения этого же земельного участка на карте градостроительного зонирования, также общедоступной и размещенной на официальном сайте Кинельского района, возможно определить зоны застройки согласно правилам землепользования застройки конкретного сельского поселения. Под каждую зону разработана пояснительная записка ПЗЗ, в которой указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства.

Однако, пункт 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ императивно обязывает Организатора торгов указать непосредственно в Извещении сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства.

Вместе с тем, в Извещениях по лотам №№ 3-6 указан вид разрешенного использования – магазины, по лотам №№ 7-8 – бытовое обслуживание.

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 ГрК РФ 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Извещение не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по электроснабжению, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, а также о плате за подключение.

Учитывая вышеизложенное, Администрацией допущено нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Из жалобы следует, что Организатором торгов размещен проект договора аренды, не соответствующий предмету Аукционов.

В силу части 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

На сайте www.torgi.gov.ru одновременно с Извещением Организатором торгов размещен проект договора аренды земельного участка.

Так, в подпункте 1.1 Проекта договора аренды указано, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок на срок 5 лет.

Однако, из Извещения следует, что срок аренды земельных участков по лотам №№ 3-8 составляет 10 лет.

Кроме того, в пункте 3.1 Проекта договора аренды указано, что участок не имеет ограничений и обременений, в то время как согласно Извещению по лоту № 6 земельный участок имеет ограничения, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ.

Таким образом, размещенный проект договора содержит информацию, противоречащую Извещению, в связи с чем Организатором торгов допущено нарушение части 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

Учитывая, что выявленные нарушения не повлияли на результаты торгов (запросов разъяснений на стадии подачи заявок не поступало, по лоту № 3 подано 4 заявки, по лоту № 4 подано 4 заявки, по лоту № 5 подано 6 заявок, по лоту № 6 подано 6 заявок, по лоту № 7 подано 5 заявок, по лоту № 8 подано 6 заявок, торги признаны состоявшимися, по результатам торгов произошло значительное повышение начальной цены аренды земельных участков), Комиссией принято решение предписание, предусмотренное пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С.Т.М. обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации нарушение пункта 4 части 21, части 22

статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Передать материалы жалобы № 79-10765-17/7 уполномоченному должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Заместитель председателя Комиссии:

...

...

Члены Комиссии:

...

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