

РЕШЕНИЕ

по делу №001/10/18.1-341/2020

эволютивная часть оглашена 16.07.2020г.
Майкоп

Эмиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея по рассмотрению жалоб, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе: заместителя председателя Комиссии – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и законодательства о рекламе Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее – Управление) <.>, членов эмиссии: ведущего специалиста – эксперта Управления <.>; ведущего специалиста – эксперта Управления <.>, рассмотрев жалобу гр.<.> на действия организатора торгов администрации муниципального образования «Майкопский район», в отсутствие лиц, участвующих в деле, уведомленных в месте и времени рассмотрения жалобы надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

Управление 07.07.2019г. поступила жалоба гр. <.> (далее - Заявитель) на действия администрации муниципального образования «Майкопский район» - организатора аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 01:04:5403004:1119, площадью 12622 кв.м., категория земель «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: Республика Адыгея, Майкопский район, п.Трехречный.

в соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №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 установленных 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.

Оснований для возврата жалобы Заявителю в соответствии с частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не установлено.

Согласно доводам заявителя, в рамках аукциона в нарушение статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации опубликованное извещение о проведении аукциона не содержит информации для заинтересованных лиц о находящемся на земельном участке капитальном строении с проживанием граждан.

Кроме того, опубликованное извещение не содержит обязательные сведения, предусмотренные пунктом части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев жалобу, представленные материалы Комиссия Управления пришла к следующим выводам.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не исполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.06.2020 Организатором торгов на официальном сайте torgi.gov.ru и 03.06.2020г. в газете «Маяк», было опубликовано извещение о проведении вышеуказанного аукциона.

соответствии с опубликованным извещением, согласно Выписки государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.05.2020 года №КУВИ-002/2020-170799 ограничения прав на земельный участок с кадастровым номером 01:04:5403004:1119 отсутствуют.

оме того, того в соответствии с представленным Организатором торгов актом обследования земельного участка с кадастровым номером 01:04:5403004:1119, земельный участок с адреснымписанием Республика Адыгея, Майкопский район, расположен в юго-западной части п.Трехречный. участок площадью 12622 кв.м. поставлен на государственный кадастровый учет 11.03.2020. Разрешенное использование – для многоквартирной застройки. На момент обследования участок не огорожен. На участке строений и сооружений нет.

представленный с материалами жалобы фотоснимок одноэтажного здания не может свидетельствовать нахождении капитального строения с проживанием граждан на земельном участке с кадастровым номером 01:04:5403004:1119.

месте с тем в соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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 технологического присоединения) 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 сельского хозяйства).

огласно извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков установлено: категория земель – «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

читывая вышеизложенное, разрешенное использование предполагает под собой строительство зданий, сооружений и соответственно подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

рганизатором торгов на официальном сайте torgi.gov.ru по данному аукциону в разделе №4 опубликована следующая информация:

предмет аукциона, в том числе местоположение, площадь, границы, ограничения, обременения земельного участка, ограничения его использования, кадастровый номер <...> разрешенное использование земельного участка, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, плата за подключение:

земельный участок с кадастровым номером 01:04:5403004:1119, площадью 12622 кв.м., категории земель «земли населенных пунктов», расположенный по адресу (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, Майкопский р-н, п. Трехречный, с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», сроком на десять лет. Начальная цена права аренды земельного участка составляет 10140 (десять тысяч сто сорок рублей) 51 копейка, размер задатка равен 30% от начальной цены и составляет 10140 (десять тысяч сто сорок рублей) 51 копейка, шаг аукциона равен 3% от начальной цены и составляет 304 (триста четыре рубля) 21 копейка.

огласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 3.05.2020 года № КУВИ-002/2020-170799 ограничения прав на земельный участок с кадастровым номером 01:04:5403004:1119 отсутствуют.

технологическое присоединение к электрическим сетям, разработка и выдача технических условий осуществляется согласно «Правилам технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861. Плата за технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Кубаньэнерго» устанавливается на основании приказа РЭК – Департамента цен и тарифов Краснодарского края «Об установлении платы за технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций на территории Краснодарского края и Республики Адыгея.

Объект капитального строительства: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенная (проектируемая) на земельном участке с кадастровым номером 01:04:5403004:1119 по адресу: Майкопский район, п. Трехречный с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) не более 5,0 куб. метров в час. Срок подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта капитального строительства 1,5 года, с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения. Срок действия технических условий составляет 70 рабочих дней с момента выдачи (письмо АО «Газпром газораспределение Майкоп» от 20.05.2020 № 142).

Условия инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение) в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:04:5403004:1119 отсутствуют, письмо администрации муниципального образования «Кужорское сельское поселение» от 13.05.2020 № 456.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства установленные Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кужорское сельское поселение»:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная/максимальная площадь земельного участка - не подлежат ограничению (размеры земельных участков под общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами).

Коэффициент застройки земельного участка принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальные отступы от границ участка - 6 м;

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа, включая мансардный.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%, коэффициент плотности застройки - 0,8.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Таким образом, [Земельный кодекс](#) Российской Федерации, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

[Правилами](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83, регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

При этом [частью 7 статьи 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

Согласно [части 2 статьи 2](#) Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Таким образом, в опубликованном Организатором торгов извещении сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электро и водоснабжения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение), установленных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не содержалась.

В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона за право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Несмотря на то, что в соответствии с опубликованным протоколом рассмотрения заявок все заявки были признаны соответствующими установленным требованиям, на участие в аукционе Заявитель подал заявку. В соответствии с итоговым протоколом торгов Заявитель в аукционе принял участие, но не подавал ценовые предложения, соответственно он реализовал свое право на участие в торгах и мог подать наилучшее ценовое предложение.

Согласно протокола №46 от 03.07.2020 по результатам открытого аукциона по извещению №020620/32563468/01 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 01:04:5403004:1119 аукцион признан несостоявшимся.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободной экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

жким образом, действия Организатора торгов не привели и не могли привести к ограничению конкуренции и соответственно нарушению статьи 17 Закона о защите конкуренции.

ри таких обстоятельствах по мнению Комиссии оснований для аннулирования результатов указанных аукционов не имеется.

В соответствии с частью 20 статьи 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона

Руководствуясь статьей 18.1 и [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции Комиссия Управления.

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <..> на действия организатора торгов администрации муниципального образования «Майкопский район» обоснованной.
2. Выдать администрации муниципального образования «Майкопский район» предписание об устранении выявленных нарушений Земельного Кодекса Российской Федерации.
3. Передать материалы должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела по признакам нарушения Кодекса об административных правонарушениях РФ.

заместитель председателя комиссии _____ <..>

лены комиссии: _____ <..>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу №001/10/18.1-341/2020

сия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея в составе:

тителя председателя комиссии: <..> – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и дательства о рекламе Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Адыгея (далее ение);

комиссии:

едущий специалист-эксперт Управления;

едущий специалист-эксперт Управления,

зводствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ “О защите конкуренции”, нии своего решения от 16.07.2020г. по делу №001/10/18.1-341/2020 о нарушении администрацией пального образования «Майкопский район» (385730, Республика Адыгея, п.Тульский, ул.Советская, 44), аний Земельного кодекса Российской Федерации.

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального образования «Майкопский район» в срок до 03.08.2020 года

устранить нарушение Земельного кодекса Российской Федерации путем направления победителю аукциона по извещению №020620/32563468/01, информации, предусмотренной пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электро и теплоснабжения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее трех дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.