

РЕШЕНИЕ №28к/16

«06» сентября 2016 года

г. Липецк

Резолютивная часть решения объявлена 06.09.2016

Решение в полном объеме изготовлено 09.09.2016

Комиссия по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции», Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области в составе:

председатель Комиссии: И.В. Поткина – руководитель управления;

заместитель председателя Комиссии: Л.А. Черкашина – заместитель руководителя управления - начальник отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

члены Комиссии: Т.Н. Ролдугина – начальник отдела контроля закупок и торгов;

Т.С. Рябкова – заместитель начальника отдела контроля закупок и торгов;

в присутствии представителей организатора торгов: Областное бюджетное учреждение «Областной фонд имущества» – <...> (директор), <...> (доверенность б/н от 06.09.2016),

в отсутствие заявителя - гражданина Мороз А.В.,

рассмотрев жалобу гражданина Мороз А.В. на действия организатора торгов — Областное бюджетное учреждение «Областной фонд имущества» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:251, площадью 1237 кв. м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул. И.А. Флерова (лот №2) (извещение №290716/2000316,

У С Т А Н О В И Л А:

31 августа 2016 года в Липецкое УФАС России поступила жалоба гражданина Мороз А.В. на действия организатора торгов — ОБУ «Областной фонд имущества» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению. Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Липецкого УФАС России по адресу: <http://lipetsk.fas.gov.ru>.

Заявитель, надлежащим образом уведомленный о времени и месте рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы не явился, представителей не направил.

В своей жалобе заявитель указывает, что организатором торгов, при размещении извещения о проведении вышеуказанного аукциона по лоту №2 и протокола рассмотрения заявок неверно указаны следующие сведения о предмете аукциона: о месте нахождения земельного участка и о площади земельного участка. Кроме того, в извещении отсутствуют полные данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения.

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители организатора торгов не согласились с доводами жалобы заявителя, представили письменные пояснения по доводам жалобы.

Кроме того, на рассмотрение жалобы организатором торгов представлены документы, предусмотренные ч.15 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров предусмотрен статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции".

Комиссия Липецкого УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на нее и материалов торгов пришла к следующим выводам.

Согласно п.1 ст.3 Земельного кодекса РФ, земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

В соответствии с [п.2 ст.39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [п.2 настоящей статьи](#).

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11](#) и [39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.п.1-5 ч.3 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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 на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Исходя из изложенного следует, что для проведения аукциона требуется наличие кадастрового паспорта, содержащего необходимые характеристики земельного участка.

Следует отметить, что согласно ч.4 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 N221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, *содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости*, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы ([пункт 19 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в [пункте 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу [п.п.4 п.21 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона, в числе прочего, должно содержать *сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка)*.

Как было установлено Комиссией Липецкого УФАС России, организатором торгов 29.07.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:251, площадью 1237 кв.м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.И.А. Флерова (лот №2) (извещение №290716/2000316/01).

Аналогичные сведения о местоположении земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:251 (Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.И.А. Флерова) содержатся в протоколе рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по лоту №2.

Проанализировав представленную организатором торгов копию кадастрового паспорта вышеуказанного земельного участка, Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что она содержит следующие сведения относительно адреса (описания местоположения земельного участка): Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.Флерова.

На основании вышеизложенного, извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона (а также составленный на его основании протокол рассмотрения заявок), содержащее сведения об местоположении земельного участка (Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.И.А. Флерова), которые идут вразрез со сведениями об адресе (описании местоположения) данного земельного участка, указанные в кадастровом паспорте этого земельного участка (Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.Флерова), разработано организатором торгов в нарушение [п.п.4 п.21 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Поскольку, по результатам торгов организатор торгов обязан вписать в договор аренды земельного участка сведения, предусмотренные извещением, указанные нарушения могут послужить препятствием в дальнейшем при регистрации документов в иных органах.

Таким образом, жалоба заявителя в данной части является обоснованной.

Рассмотрев довод жалобы заявителя о том, что в извещении и протоколе рассмотрения заявок неверно указаны сведения о площади земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:251, Комиссия Липецкого УФАС России считает его необоснованным, ввиду следующего.

Проанализировав извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:251, а также протокол рассмотрения заявок на участие в открытом

аукционе по лоту №2, Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что в составе описания вышеуказанного земельного участка содержатся сведения относительно его площади, которая составляет -1237 кв.м.

В то же время, проанализировав кадастровый паспорт вышеуказанного земельного участка, установлено, что он содержит следующие сведения относительно площади: «1237+/- 12кв.м».

Согласно Приказа Минэкономразвития России от 17.08.2012 N518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке", в кадастровом паспорте указывается основная площадь земельного участка и значение средней квадратической погрешности местоположения характерных точек. В рассматриваемом случае это: «1237+/- 12кв.м». Однако, для заключения договора аренды, регистрации права собственности, исчисления земельного налога используется значение основной площади, без указания допустимой погрешности.

Рассмотрев довод жалобы заявителя об отсутствии в извещении полных данных о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, Комиссия Липецкого УФАС России считает его обоснованным, ввиду следующего.

В силу [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона, в числе прочего, 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.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Проанализировав извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:251, Комиссия Липецкого УФАС России установила, что оно содержит следующие сведения: «Технические условия подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- к электрическим сетям: возможность подключения энергопринимающего устройства здания склада мощностью 35 кВт по III категории надежности электроснабжения от электрических сетей АО «ЛГЭК» отсутствует. Для обеспечения возможности подключения необходимо строительство ЛЭП-6 кВ, трансформаторной подстанции и ЛЭП – 0,4 кВ. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению в соответствии с п. 16 правил

технологического присоединения составляет 180 дней. Плата за технологическое присоединение устанавливается в соответствии с постановлением № 52/3 от 15.12.2015 г. Управления энергетики и тарифов по Липецкой области».

Таким образом, извещение содержит сведения только о технических условиях подключения к электрическим сетям и не содержит сведений о технических условиях подключения к иным сетям инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод), что свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Проанализировав протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по лоту №2 от 25.08.2016, Комиссия Липецкого УФАС России выявила, что на участие в данном аукционе подана одна заявка от гражданина Мороз А.В., которая была признана комиссией организатора торгов соответствующей требованиям, установленным извещением о проведении торгов. Однако, 31.08.2016 в адрес организатора торгов поступило заявление от гражданина Мороз А.В. об отказе в участии в аукционе.

Руководствуясь ч.20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина Мороз А.В. на действия организатора торгов — Областное бюджетное учреждение «Областной фонд имущества» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:251, площадью 1237 кв. м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул. И.А. Флерова (лот №2) (извещение №290716/2000316) обоснованной в части неверного указания в извещении сведений о месте нахождения земельного участка и отсутствия в нем полных данных о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям

2. В действиях организатора торгов установлены нарушения [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать, поскольку данное предписание было выдано по результатам рассмотрения дела №26к/16.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.