

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ КОМИ
РЕШЕНИЕ 16 мая 2019 года № 01-108/3729 г. Сыктывкар Комиссия Управления
Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению
жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка
осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в
сферах строительства, в составе: ... (далее – Комиссия), рассмотрев жалобу
физического лица исх. от 22.04.2019 (вх. от 22.04.2019 № 1639-э.), касающуюся
аукциона, проведенного администрацией муниципального образования
городского округа «Воркута» (далее – администрация МО ГО «Воркута») по
продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных
участков, № 210119/0103974/01 (лоты № 1-6) на официальном сайте торгов
torgi.gov.ru, УСТАНОВИЛА: К рассмотрению жалобы привлечены администрация
МО ГО «Воркута», заявитель. Аукцион проводился в соответствии с требованиями
Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс). Жалоба
принята к рассмотрению в порядке и сроки, установленные статьей 18.1
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –
Закон о защите конкуренции), в части отсутствия в извещении о проведении
аукциона информации, установленной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11
Земельного кодекса. По части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, срок
принятия решения продлевался однократно на срок, установленный частью 14
настоящей статьи, - в связи с необходимостью получения дополнительной
информации у Администрации МО ГО «Воркута». Заявитель указывает на то, что
извещение о проведении аукциона не содержит информации об ограничениях
прав и обременениях земельного участка, не содержит необходимых сведений о
параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, то
есть о максимальной площади застройки, о минимальной площади застройки на
указанном земельном участке, минимальных отступах от границ земельных
участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и
сооружений, также не содержатся сведения о плате за подключение
(технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.
Также заявителем указано, что в извещении по всем лотам указан вид
разрешенного использования – объекты гаражного назначения. По мнению
заявителя, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования
земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от
01.09.2014 N 540, на указанных участках предусмотрено строительство зданий и
сооружений. Заявителем заявка на участие в аукционе по лотам № 1-6 не
подавалась. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса решение
о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в
государственной или муниципальной собственности, аукциона на право
заключения договора аренды земельного участка, находящегося в
государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион),
принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или
юридических лиц. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса
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 (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). Извещение о проведении открытого аукциона №23 по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, аукционная документация опубликованы на официальном сайте торгов 21.01.2019 (далее – аукцион). Организатором торгов явилась администрация МО ГО «Воркута». Лот № 1. Земельный участок с кадастровым номером: 11:16:1701007:3456. Цель использования: для размещения временного некапитального гаража. Вид разрешенного использования: для размещения временного некапитального гаража, ряд Г, место 1. Ограничение этих прав: земельные участки в залоге, споре, и под арестом не состоят. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуются. Лот № 2. Земельный участок с кадастровым номером № 11:16:1706009:438. Цель использования: для размещения временного некапитального гаража. Вид разрешенного использования: объекты гаражного назначения. Ограничение этих прав: земельные участки в залоге, споре, и под арестом не состоят. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуются. Лот № 3. Земельный участок с кадастровым номером № 11:16:1703001:247. Цель использования: строительство индивидуального капитального гаража. Вид разрешенного использования: объекты гаражного назначения. Ограничение этих прав: земельные участки в залоге, споре, и под арестом не состоят. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: минимальная ширина земельного участка 5 м; минимальная площадь земельного участка 20 кв.м; минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) 3 м; максимальное количество этажей 6; максимальный процент застройки в границах земельного участка 75 %. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения имеются (приложение № 5). Лот № 4. Земельный участок с кадастровым номером 11:16:1701005:1666. Цель использования: строительство индивидуального капитального гаража. Вид разрешенного использования: объекты гаражного назначения. Ограничение этих прав: земельные участки в залоге, споре, и под арестом не состоят. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: минимальная ширина земельного участка 5 м; минимальная площадь земельного участка 20 кв.м; минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) 3 м; максимальное количество этажей 6; максимальный процент застройки в границах земельного участка 75 %. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического

присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения имеются (приложение № 6). Лот № 5. Земельный участок с кадастровым номером № 11:16:1701005:1667. Цель использования: строительство индивидуального капитального гаража. Вид разрешенного использования: объекты гаражного назначения. Ограничение этих прав: земельные участки в залоге, споре, и под арестом не состоят. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: минимальная ширина земельного участка 5 м; минимальная площадь земельного участка 20 кв.м; минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) 3 м; максимальное количество этажей 6; максимальный процент застройки в границах земельного участка 75 %. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения имеются (приложение № 7). Лот № 6. Земельный участок с кадастровым номером № 11:16:1701001:264. Цель использования: строительство индивидуального капитального гаража. Вид разрешенного использования: для строительства индивидуального капитального гаража, ряд 7, место 2. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: минимальная ширина земельного участка 5 м; минимальная площадь земельного участка 20 кв.м; минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) 3 м; максимальное количество этажей 6; максимальный процент застройки в границах земельного участка 75 %. Технические условия подключения: технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения имеются (приложение № 8). Согласно протоколу № 47 заседания единой постоянно действующей комиссии по проведению аукционов по продаже земельных участков и аукционов на право земельных участков от 20.02.2019 аукционы по лотам № 1-6 признаны несостоявшимися. Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Согласно извещению вид разрешенного использования по лотам № 1, № 2 – объекты гаражного назначения. На момент опубликования извещения классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» содержал следующий вид разрешенного использования земельного участка - Объекты гаражного назначения, с кодом вида 2.7.1. Имелось следующее описание данного вида - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек. С 08.04.2019 в классификатор видов разрешенного использования земельных участков внесены изменения, в соответствии с которыми код вида разрешенного использования земельного

участка 2.7.1 «Хранение автотранспорта» имеет следующее описание: Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9. Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие). Согласно пункту 10).2 Градостроительного кодекса некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). Администрация МО ГО «Воркута» пояснила, что на земельных участках по лотам № 1, № 2 не предполагается строительство зданий, строений, сооружений, размещение объектов капитального строительства, аукционы по лотам №1, № 2 проведены по заявлениям от физических лиц о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка для размещения временных некапитальных гаражей. Разрешенное использование земельного участка по лотам №1, № 2 не содержит указаний на строительство на нем зданий, сооружений. Также разрешенное использование земельного участка по лотам №1, №2 не содержит указания на то, что гаражи должны иметь капитальное строение. В Коми УФАС России отсутствуют доказательства того, что земельный участок по лотам № 1, № 2 предоставлялся на аукционе для строительства гаражей (иных зданий, сооружений) как объектов капитального строительства. По лотам № 1, № 2 в извещении не указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения. Неуказание таких сведений по лотам № 1, № 2 в извещении не является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса. По лотам № 1, № 2 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. При этом пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено, что в извещении указываются сведения об обременениях земельного участка (прав на него). По лотам №№ 3-6, исходя из информации в извещении земельные участки предоставляются в аренду для строительства капитальных гаражей (а именно объектов капитального строительства). По лотам №№ 3-6 в извещении указано на отсутствие ограничения на земельный участок - земельные участки в залоге, в споре и под арестом не состоят. В связи с этим, указанное в жалобе на отсутствие информации об ограничениях прав на земельный участок не подтверждается. В извещении по лотам №№ 3-6 содержатся сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно: максимальное количество этажей, минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии), максимальный процент застройки в границах земельного участка. Вместе с тем установлено, что в извещении по лотам №№ 3-6, документах к извещению, размещенных на официальном сайте, не содержатся сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования

извещения. Администрация МО ГО «Воркута» в связи с этим пояснила, что плата за подключение к сетям определяется ресурсоснабжающей организацией по заключенному договору после осуществления требований к вводу.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с которыми: 5. Орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства. 8. Запрос органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать сведения, документы, предусмотренные данной нормой. 9. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Выдача технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется без взимания платы. 11. Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен). С учетом изложенных положений Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 и требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса у организатора аукциона имеется обязанность по указанию в извещении информации о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения. В данной части жалоба является обоснованной. По результатам рассмотрения жалобы, предписание выдаче не подлежит в связи с тем, что по лотам №№ 3-6 заключены договора, которые могут быть оспорены только

в судебном порядке. На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия РЕШИЛА: 1. Признать жалобу в части неуказания в извещении о проведении аукциона (№210119/0103974/01) сведений об ограничении прав и обременениях земельного участка, сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства необоснованной. 2. Признать жалобу в части неуказания в извещении о проведении аукциона (№210119/0103974/01) сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения по лотам №№3-6 обоснованной. 3. Признать Администрацию МО ГО «Воркута» (ИНН 1103023523) нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части неуказания в извещении о проведении аукциона (№210119/0103974/01) по лотам №№ 3-6 сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения. 4. Предписание не выдавать. Председатель Комиссии ... Члены Комиссии Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.