Решение по делу № 056/01/18.1-730/2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 03.02.2020 № 9) в составе:

Председателя Комиссии – <…>;

членов Комиссии: <…>;

в присутствии заявителя – <…>;

в присутствии представителя администрации муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области – <…>;

рассмотрев дистанционно посредством видеоконференцсвязи жалобу <…> (вх. № 4331э, от 18.05.2020г.) на действия администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона по продаже, аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г., лот № 10).

УСТАНОВИЛА:

18.05.2020г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <…> на действия Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г., лот № 10), адрес сайта, на котором размещена конкурсная документация: http://www.torgi.gov.ru.

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите

конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю (исх. № 4869 от 19.05.2020), Организатору торгов (исх. № 4868 от 19.05.2020).

Рассмотрение жалобы назначено на 25 мая 2020 г. на «14» часов «30» минут.

В ходе рассмотрения жалобы 25 мая 2020 г. заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал, пояснил следующее:

Организатор аукциона в нарушение п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный Кодекс Российской Федерации» (далее – ЗК РФ), в извещении о проведении торгов № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г. и в таблице «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключения», размещенных на официальном сайте торгов, по лоту № 10 не содержатся сведения: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также 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.

Кроме того, по мнению заявителя, Организатором аукциона нарушен п.п. 8 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, т.к. во время личного осмотра земельного участка с кадастровым номером 56:08:3001001:110 при сопоставлении с открытыми данными публичной кадастровой карты и сервиса Google Карты выявлено, что на данном земельном участке расположено капитальное сооружение – металлический ангар на бетонном ленточном фундаменте, размер ангара (примерно): ширина 15 метров, длина 50 метров, высота 9 метров. К ангару подведено электричество. Ангар на данном земельном участке зафиксирован на телефон <...>. Фотографии сделаны с привязкой к географическим точкам.

Представитель Администрации МО Бузулукского района Оренбургской области просила признать жалобу необоснованной и пояснила следующее:

В соответствии с п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ отделом земельных отношений администрации Бузулукского района на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении торгов № 290320/38719791/01.

В вышеуказанном извещении за № 10 обозначен лот со следующими характеристиками: место нахождение Оренбургская обл., Бузулукский р-н, с. Екатериновка, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:08:3001001, кадастровый номер <...> :08:3001001:110.

Согласно правилам землепользования и застройки МО Державинский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области от 2014г. с изменениями от 2016 года, земельный участок с кадастровым номером: 56:08:3001001:110 находится в зоне СХУ (Зона сельскохозяйственных угодий), данная зона не предусматривает максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, а строительство на участках в этой зоне осуществляется в соответствии с предоставленной застройщиком проектной документацией.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения были запрошены отделом земельных отношений и получены 24.03.2020г., специалистом ошибочно были пропущены в извещении о проведении торгов № 290320/38719791/01. В настоящее время данное нарушение устранено.

18.10.2019 года от <...> поступило заявление на предоставление земельного участка с аукциона. К данному заявлению была приложена выписка ЕГРН от 11.10.2019г. № 56/ИСХ/19-463846, в графе кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости прописано: данные отсутствуют. О том, что на земельном участке с кадастровым номером 56:08:3001001:110 осуществляется или осуществлялось незаконное строительство отделу земельных отношений известно не было.

Проведение аукциона № 290320/38719791/01 приостановлено 13.05.2020г. в связи с Указом Губернатора Оренбургской области от 17 марта 2020 г. N 112-ук «О мерах по противодействию распространению в Оренбургской области новой коронавирусной

инфекции (2019-nCoV)», а также на основании постановления администрации Бузулукского района 30.04.2020 г. № 335-п «О приостановлении проведения аукциона».

В порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в заседании был объявлен перерыв, в связи с необходимостью предоставления дополнительной информации до 15 ч. 00 мин. 05.06.2020г., рассмотрение жалобы назначено на «04» июня 2020 года в 15 ч. 00 мин.

В адрес <...>, Администрации МО Бузулукского района Оренбургской области направлены уведомления (исх. №5218 от 26.05.2020; исх. №5215 от 26.05.2020) о перерыве в рассмотрении жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

В ходе рассмотрения жалобы 04 июня 2020 г. заявитель доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме.

Администрацией МО Бузулукского района Оренбургской области были предоставлены дополнительные письменные пояснения по доводам жалобы и предоставлены дополнительные материалы, запрошенные Оренбургским УФАС России, также представитель организатора торгов пояснила следующее:

01 июня 2020 года органом муниципального земельного контроля была проведена проверка в отношении земельного участка с местоположением: Российская Федерация, Оренбургская обл., р-н Бузулукский, с. Екатериновка, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:08:3001001, кадастровый номер <...> :08:3001001:110. В ходе проверки установлено, что на вышеуказанном земельном участке расположено капитальное сооружение в виде металлического ангара на бетонном фундаменте, в связи с чем усматриваются признаки нарушения ст. 7.1 КоАП РФ.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующему:

29.03.2020 года на официальном сайте http://torgi.gov.ru размещено извещение № 290320/38719791/01, лот №10 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Кадастровым номером 56:08:3001001:110, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования:

производственная деятельность, площадью 759 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, Бузулукский р-н, с. Екатериновка, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квадрата 56:08:3001001, срок аренды: 10 лет.

В извещении № 290320/38719791/01, лот №10 установлено, что: заявки на участие в торгах принимаются с 30.03.2020 года по 28.04.2020 года в рабочие дни с 8.00 до 17.00, обед с 13.00 до 14.00 по адресу Оренбургская обл. г. Бузулук, ул. Ленина, д. 67. Требования к содержанию и форме заявок: Одно лицо имеет право подать только одну заявку на участие в аукционе по конкретному лоту. Все документы должны быть на русском языке, оформлены в надлежащем порядке, не иметь помарок, подчисток, исправлений. Дата, время и место проведения аукциона: 13.05.2020г. в 09-30 по адресу Оренбургская обл. г. Бузулук, ул. Ленина, д.67.

Согласно Протокола № 2 заседания Комиссии при администрации МО Бузулукский район Оренбургской области по проведению аукционов. «О признании претендентов участниками аукциона №2» от 29.04.2020г. Комиссия приняла решение: На аукцион, который состоится 13 мая 2020 года, всего выставлен 31 земельный участок, находящихся на территории МО Бузулукский район Оренбургской области, Общее количество поступивших заявок – 177. На участие в аукционе по лоту № 10 поступило 3 заявки, из которых заявка под № 143 от 28.04.2020г. – <…>.

18.05.2020 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба < … > на действия организатора торгов – Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (извещение № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г., лот № 10).

Частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи .

Согласно ч. 1 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

В соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в то 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 строительств 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).

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно п.п. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно п.п. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ 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 на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

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 (абзац 3 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее - Классификатор).

Так в извещения № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г., лот №10, установлен вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:08:3001001:110 – Производственная деятельность. В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 6.0 «Производственная деятельность» разрешается размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее – постановление № 83), под

сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов и может повлечь ущемление прав и законных интересов участников торгов.

Таким образом, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что извещение о проведении аукциона № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г., лот № 10 не содержит сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также не определены предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке, выставленном на торги, то есть организаторы торгов нарушили п.п. 4 п. 21, 3-4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с п. 8 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ 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 выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно акту проверки органа муниципального контроля №1 и акту осмотра земельного участка №1 от 01.06.2020г. администрации МО Бузулукский район Оренбургской области на участке с кадастровым

номером 56:08:3001001:110, указанном в лоте № 10 извещения о проведении торгов №290320/38719791/01 от 29.03.2020г. расположено капитальное сооружение в виде металлического ангара на бетонном фундаменте. Решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями отсутствует. Таким образом, проведение аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:08:3001001:110 является нарушением п.п. 8 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Решение о проведении аукциона по продаже, аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных на территории Бузулукского района, государственная собственность на которые не разграничена принято постановлением Администрацией муниципального образования Бузулукский район Оренбургской области № 216-п от 23.03.2020г. «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров купли-продажи и договоров аренды земельных участков». (извещения о проведении торгов №290320/38719791/01 от 29.03.2020г. по лоту № 10)

В соответствии с п. 20 ст. 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу < … > на действия Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области при проведении аукциона по продаже, аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г., лот № 10) обоснованной.
2. Признать Администрацию МО Бузулукский район Оренбургской

области нарушившей п.п. 4 п. 21 ст. 39.11, п.п. 3, 4, 8 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении аукциона по лоту №10 (извещение № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г.).

3. Выдать Администрации МО Бузулукский район Оренбургской области предписание об аннулировании аукциона по лоту №10 (извещение № 290320/38719791/01 от 29.03.2020г.).
4. Передать материалы дела № 056/01/18.1-730/2020 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.