

РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-1437/2019

по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

17 сентября 2019

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Сафронова О.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Бабакова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Довлатов А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Шашарин С.О. – ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя Заявителя – Ч.А.Н. – Д.В.М., в присутствии представителя Организатора торгов – администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района – Х.Ю.В., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №240719/0192186/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Ч.А.Н. на действия администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №240719/0192186/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на **17.09.2019г. в 10.30** по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель указывает на то, что Организатором торгов было опубликовано извещение и приложены к нему документы, не соответствующие требованиям законодательства РФ, что помешало Заявителю реализовать свое право на участие

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, что заявка Заявителя отклонена правомерно, аукцион проведен в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия по делу №023/10/18.1-1437/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установила следующее.

24 июля 2019 года администрацией Кропоткинского городского поселения Кавказского района на официальном сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение №240719/0192186/01 о проведении торгов на право заключения аренды земельного участка общей площадью 350 кв.м., с кадастровым номером 23:44:0505001:6900, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение: Краснодарский край, Кавказский район, г.Кропоткин, ул.им. С. Есенина, 10.

В соответствии с ч.21 ст.39.12 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении

аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта

незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

огласно опубликованному извещению по Лоту №1, на торги оставлен земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Кавказский муниципальный район, Копоткинское городское поселение, город Копоткин, улица им. Есенина, 10, общей площадью 350 кв. м, кадастровый номер <...> 4:0505001:6900, с видом разрешенного использования «Объекты розничной торговли: магазины».

Земельный участок расположен в южной части г.Копоткина и граничит: с севера – со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:44:0505001:6898 по ул. им.С.Есенина, 12; с юга – со смежным земельным участком с кадастровым номером 23:44:0000000:107 по адресу: от ул.Морозова по ул. им.С.Есенина до пересечения с ул.Ворошилова, далее по ул.Ворошилова до ул.8 марта; с запада – земли общего пользования – пер.Лесной; с востока смежно земельный участок с кадастровым номером 23:44:0505001:6898 по ул. им.С.Есенина, 12.

Объект строительства – Объекты розничной торговли: магазины.

Параметры разрешенного строительства: максимальный процент застройки участка – 90%; количество надземных этажей – 9 этажа; максимальная высота – 33м; в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, по красной линии), в соответствии с проектом планировки участка, квартала, района или градостроительным планом земельного участка; здания должны располагаться с отступом от красных линий не менее чем на 1,5м; расстояния до границы соседнего земельного участка должны быть не менее: от основного строения – 3м; от вспомогательных строений и сооружений – 3м; расстояния измеряются до наружных поверхностей стен зданий, строений и сооружений с учетом всех выступающих элементов несущих конструкций; все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений; отмостка должна располагаться в пределах отведенного земельного участка, быть не менее 0,8м и иметь уклон 10% в сторону от здания; допускается блокировка зданий, строений, сооружений на

лежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований; возможна организация парковочных мест на прилегающей территории для объектов благоустройства при условии согласования с заинтересованными городскими службами.

На земельном участке особо охраняемых природных территорий, зон охраны памятников истории, культуры и архитектуры, водоохранных зон, ценных зеленых насаждений, а также территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера – нет. Часть земельного участка площадью 33 кв.м расположена в охранной зоне существующего канализационного коллектора диаметром 950 мм. По земельному участку проходит действующий канализационный коллектор диаметром 1200 мм, подлежащий демонтажу за счет средств победителя аукциона. Для эксплуатации объекта необходимо подключение к инженерным сетям:

электроснабжение:

Максимальная потребляемая мощность: 15 кВт; техническая возможность технологического присоединения объекта к электрическим сетям филиала АО «НЭСК-электросети» «Ропоткинэлектросеть» отсутствует.

Технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, определенных постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. № 861, в соответствии с которым утверждены Правила 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, согласно вышеуказанным Правилам, для осуществления технологического присоединения к электрическим сетям необходимо подать заявку на технологическое присоединение с приложением предусмотренных документов для заключения договора на технологическое присоединение, неотъемлемой частью которого будут являться технические условия.

Размер платы за технологическое присоединение устанавливается в соответствии с приказом РЭК-ДЦиТ Краснодарского края от 12.12.2017г. № 66/2017-э. Срок действия технических условий

оставляет 2 года со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям АО «НЭСК-электросети».

оснабжение: максимальная нагрузка: 0,3 куб.м/сут.;
доотведение: максимальная нагрузка: 0,3 куб.м/сут.; срок
подключения объекта к сетям: до 2022 г.; срок действия технических
условий от 04.07.2019 года № 124 – 3 года; предельная свободная
мощность существующих сетей – 1 куб.м./час; на дату опубликования
извещения плата за подключение к сетям не взимается; затраты на
подключение определяются в соответствии с договором сторон.

срок аренды – 5 лет.

обязателю соблюдать все условия, предусмотренные
договором подряда.

открытый аукцион проводится 26 августа 2019 года в 10 часов 00
минут по адресу: Краснодарский край, Кавказский район,
г. Кропоткин, ул. Вокзальная, 34, каб. 1.

начальная цена предмета аукциона в размере ежегодной арендной
платы составляет – 174300 рублей.

налог аукциона - 3 % , что составляет 5229 рублей.

сумма задатка в размере 100% начальной цены предмета аукциона
составляет 174300 рублей.

начало приёма заявок и документов – 25 июля 2019 года с 09 часов 00
минут. Окончательный срок приема заявок и документов – 21 августа
2019 года до 12 часов 00 минут включительно.

результаты аукциона подводятся 26 августа 2019 года до 16 часов 55 минут
по адресу: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин,
ул. Вокзальная, 34, каб. 1.

Заявитель в своей жалобе указывает, что в нарушение подпункта 4
пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ Организатором
аукциона не указаны 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 в части подключения к сетям электроснабжения.

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, что

Организатором торгов была получена информация филиала АО «НЭСК-ЭЛЕКТРОСЕТИ» «КРОПОТКИНЭЛЕКТРОСЕТЬ» об отсутствии технической возможности подключения объектов капитального строительства к сети энергоснабжения, с указанием информации о плате за подключение за технологическое присоединение.

Данная информация была отражена в извещении о проведении аукциона, номер извещения 240719/0192186/01.

Выдача технических условий для подключения к сетям энергоснабжения действующим Гражданским кодексом РФ (глава 39), статьей 48 Градостроительного кодекса РФ, Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004г. № 861 (далее - Правила № 861), Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006г. № 83 (далее - Правила № 823) как отдельного документа отдельно от договора на технологическое присоединение не предусмотрена.

Так из части 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

В части 10 той же статьи указано, что порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за

подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

В пункте 10.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в действующей редакции указано, что требования частей 7-10 настоящей статьи не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям. Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

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, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 года № 83 (далее - правила) не регулируют отношения по технологическому присоединению к электросетям, что следует из пунктов 1, 2 указанных правил.

Также, согласно доводам Заявителя, в извещении о проведении аукциона в нарушение п.14, ст.39.8 ЗК РФ, включены условия, устанавливающие дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора: по земельному участку проходит недействующий канализационный коллектор диаметром 1200 мм, подлежащий демонтажу за счет средств победителя аукциона.

Указанное выше условие не отражено в проекте договора, приложенного к информационному сообщению, извещения, что влечет неясность условий заключаемого договора аренды по результатам аукциона.

Согласно ст.420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Таким образом, обязательства, возникающие у арендатора после заключения договора аренды земельного участка указаны непосредственно в самом договоре.

Арендатор обязан пользоваться земельным участком в соответствии

с его целевым назначением и условиями договора аренды.

Арендодатель не имеет право требовать от арендатора совершить действия, не предусмотренные договором аренды.

Таким образом, указанная в извещении информация о наличии недействующего канализационного коллектора диаметром 1200 мм, подлежащего демонтажу не является обязанностью арендатора, так как не предусмотрена настоящим договором аренды.

Согласно ч.8 ст.39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) 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;

4) 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;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка,

указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) 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;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, 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;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Перечень случаев когда земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона является исчерпывающим.

Таким образом, оснований для отмены торгов в соответствии с ч.8 ст.39.11 ЗК РФ у Организатора торгов не имелось.

Иных доказательств нарушения порядка проведения аукциона Заявителем не представлено.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу Ч.А.Н. на действия администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №240719/0192186/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:
О.А.Сафронова

Члены Комиссии:

Ю.С. Бабакова
А.Н. Довлатов
С.О. Шашарин

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.