

РЕШЕНИЕ № 102-16/ов-т

о признании жалобы необоснованной

18 октября 2016 года

г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

1. – вр.и.о. заместителя руководителя управления, председатель Комиссии;
2. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;
3. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля обязательных процедур, член Комиссии,

рассмотрела жалобу Р. на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 150916/0305313/01 на право заключения договора купли продажи земельного участка с кадастровым номером 64:40:020317:235, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Лобачевского, д. 56, руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

УСТАНОВИЛА:

11.10.2016 в Саратовское УФАС России подана жалоба гр. Р.(далее – заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 150916/0305313/01 на право заключения договора купли продажи земельного участка с кадастровым номером 64:40:020317:235, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Лобачевского, д. 56(далее по тексту – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что извещение об Аукционе содержит противоречивую информацию о правах на земельный участок и ограничении этих прав. Согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) на указанном земельном участке находится газопровод высокого давления и инженерные коммуникации (водопровод и канализация), в то время, как в извещении и проекте договора отсутствует информация об обременениях

газопроводом, водопроводом и канализацией, об охранных зонах. По мнению заявителя, указанный земельный участок не может быть предметом торгов.

Организатор с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, пояснив, что при организации и проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

15.09.2016 извещение № 150916/0305313/01 о проведении торгов было опубликовано организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт).

Предметом Аукциона, согласно извещению № 150916/0305313/01, является право заключения договора аренды на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный в границах городских поселений, по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Лобачевского, д.56, площадью 541 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 64:40:020317:235, права на земельный участок, ограничения этих прав: отсутствуют. Особые отметки: для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 64:40:020317:221. Разрешенное использование: под объекты торговли. Категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с п.п.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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 максимальной (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 или ведения дачного хозяйства).

Во исполнение указанного требования организатором торгов было осуществлено опубликование сведений о технических условиях подключения, в частности, в разделе извещения: Технические условия подключения (технологического

присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение), указано:

«2. Технические условия на присоединение к системам коммунального водоснабжения и канализации, предоставленные МУП «Балаково-Водоканал», в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Лобачевского, д.56, площадью 541 кв.м., кадастровый номер <...> :40:020317:235.

По данному участку проходят инженерные коммуникации (водопровод и канализация).

Технические условия будут выданы после определения владельца данного участка согласно «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006г. №83 (редакция от 23 августа 2014 года).

Сведения об оплате за подключение будут после получения технических условий владельца участка согласно Постановления Правительства РФ от 29.07.2013г. №644 (редакция от 05.01.2015г.) «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» глава IV, пункт 86-106.

3. Технические условия подключения (технологического присоединения), предоставленные Филиалом ОАО «Газпром газораспределение Саратовская область» в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Лобачевского, д.56, площадью 541 кв.м., кадастровый номер <...> :40:020317:235.

- На данном участке находится действующий подземный газопровод высокого давления Ø63, который принадлежит ООО «Милена».

На указанный газопровод распространяются действия «Правил охраны газораспределительных сетей» (утвержденных постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878);

- Согласование наличия газопроводов на данных участках будет выполнено после предоставления Заявителем топографической карты участка в масштабе 1:500;

- Для подготовки технических условий и определения платы за подключение Заявителю необходимо предоставить документы в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, (утв. Постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2013г. №1314)».

Согласно кадастрового паспорта земельного участка № 64:40:020317:235 от 12.07.2018 № 64/201/2016-480760 сведения об ограничении (обременении) в отношении земельного участка в государственном кадастре недвижимости отсутствуют, прав на участок не зарегистрировано.

В соответствии сп. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса 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 государственном кадастре 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 или ведения дачного хозяйства;
- 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;
- 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 размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;
- 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;

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.

Следовательно, у организатора торгов отсутствовали основания, предусмотренные п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона.

Таким образом, организатором торгов были выполнены все требования, установленные действующим законодательством при объявлении аукциона по продаже права аренды на спорный участок. Доводы жалобы об отсутствии сведений о наличии инженерных коммуникаций опровергаются ответами

ресурсоснабжающих организаций (ПАО «Т Плюс», АО «Газпром газораспределение Саратовская область», АО «Облкоммунэнерго», МУП «Балаково-Водоканал»), опубликованными в аукционной документации.

При таких обстоятельствах доводы жалобы являются необоснованными.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. Р. на действия организатора торгов – Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области при проведении аукциона по извещению № 150916/0305313/01 на право заключения договора купли продажи земельного участка с кадастровым номером 64:40:020317:235, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Лобачевского, д. 56, необоснованной.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии: