РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-21-2020

13 марта 2020 года г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии представителей:

- Департамента по управлению имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери (далее – Организатор торгов): Пиуновой Н.Г. (доверенность),

- Общества с ограниченной ответственностью «Основание» (далее – Заявитель): Смирновой А.В. (по доверенности), Сидоровой Е.С. (по доверенности).

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 14.02.2020 поступила жалоба Заявителя, согласно которой Организатором торгов - Комитетом по управлению имуществом Кимрского района Тверской области нарушен порядок организации и проведения открытого аукциона **Лот № 1:** Аренда земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 69:40:0200013:2009, площадью 2366 кв. м, в границах, указанных в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости под многоэтажную (высотную) жилую застройку. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Тверская область, город Тверь, улица Малая Самара, дом 5а (извещение размещено на сайте https://torgi.gov.ru/ от 07.02.2020 № 070220/0096532/01).

Согласно доводам Заявителя при проведении аукциона не определены предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке. Согласно кадастрового паспорта разрешенное использование – под многоэтажную жилую застройку (высотную застройку).

Организатор торгов представил письменные пояснения, считает жалобу необоснованной.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица,

организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Заявитель не подавал заявку на участие в аукционе, обжалует действия, связанные с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, следовательно, соответствует статусу лица, интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, и которое вправе обжаловать действия Организатора торгов, и такая жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

07.02.2020 Организатор торгов на сайте www.torgi.gov.ru разместил извещение № извещение №070220/0096532/01 о проведении открытого аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка и заключения договора купли-продажи земельного участка (далее – Извещение): **Лот № 1:** Аренда земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 69:40:0200013:2009, площадью 2366 кв. м, в границах, указанных в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости под многоэтажную (высотную) жилую застройку. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Тверская область, город Тверь, улица Малая Самара, дом 5а и аукционную документацию.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен следующий порядок образования 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:

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 государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

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.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если:

- в отношении земельного участка 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 подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе 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).

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае, если вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Вид разрешенного использования данного участка, согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540 (далее – Классификатор), включает в себя размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.6; размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше.

Доводы Организатора торгов о том, что извещение о проведении аукциона, содержит информацию о том, что сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства указаны в Правилах землепользования и застройки города Твери и в Генеральном плане города Твери, размещенных на сайте Организатора торгов и с которыми можно ознакомиться у Организатора торгов, Комиссия также признает несостоятельными, поскольку пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ требует не указание на возможность ознакомления с техническими условиями, а указание в извещении о проведении аукциона самих технических условий.

В извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, таким образом, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, а жалоба Заявителя является обоснованной.

Вместе с тем, 05.03.2020, то есть до поступления в Тверское УФАС России жалобы Заявителя, Организатором торгов на официальном сайте размещено извещение об отмене аукциона от 07.02.2020 № 070220/0096532/01, в связи с чем у Комиссии Тверского УФАС России отсутствуют основания для выдачи предписания об устранении нарушений.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Основание» обоснованной.
2. Признать Департамент по управлению имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери нарушившим требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Предписание Департаменту по управлению имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения процедуры проведения открытого аукциона от 07.02.2020 № 070220/0096532/01 не выдавать.

Настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.