

28.03.2018г.
г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России в присутствии: председателя комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район;

в отсутствие: гр. <Д>, извещенного надлежащим образом,

рассмотрев 28.03.2018г. в 10 часов 30 минут после перерыва, объявленного 23.03.2018г. в 10 часов 34 минуты жалобу № 3/14-2018, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

19.03.2018 года в Тульское УФАС России поступила жалоба гр. < Д > (далее - Заявитель) на действия/бездействие Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (301030, Тульская область, Ясногорский р-н, г. Ясногорск, ул. П.Смидовича, д. 8; ИНН 7136002657; ОГРН 1027101848894; далее – Организатор торгов, Комитет) при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципальной собственности, а именно - лота № 5: земельный участок, расположенный по адресу Тульская область, Ясногорский район, город Ясногорск, улица Д. Щербина, участок № 8-б; кадастровый № 71:23:010302:5028; вид разрешенного использования: магазины (далее - Аукцион).

07.02.2018г. сообщение № 070218/4736813/01 о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru (а именно: <https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=26245129&prevPageN=5>).

Дата начала подачи заявок: 08.02.2018 10:00.

Дата окончания подачи заявок: 12.03.2018 17:00.

Дата и время проведения Аукциона: 14.03.2018 11:00.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о принятии жалобы № 3/14-2018.

Краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения).

По мнению Заявителя, Организатор торгов допустил следующие нарушения при подготовке, организации и проведении Аукциона:

1. В нарушение требований, предусмотренных частью 21 статьи 39.11 Земельного

кодекса РФ, извещение о проведении Аукциона и документация об аукционе не содержат следующих сведений:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- 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.

Заявитель полагает, что отсутствие данной информации «не позволяет определить размер дополнительных расходов <...>, что не позволило потенциальным участникам <...> принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта».

2. С учетом требований, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, вышеуказанный земельный участок (лот № 5) не может быть предметом Аукциона
3. Вышеуказанный земельный участок не подлежит продаже на Аукционе в соответствии с требованиями части 2 статьи 39.1 и части 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Заявитель полагает, что Организатором торгов был нарушен порядок размещения информации об Аукционе, в связи с чем Заявитель «не имел однозначной возможности принять решение о подаче заявки на участие в торгах и оплате задатка».

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссия установила следующее.

В соответствии с сообщением № 070218/4736813/01 о проведении Аукциона, опубликованном на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru 07.02.2018г., по лоту № 5 указано: «вид разрешенного использования: Магазины».

Согласно решению Собрания представителей МО Ясногорский район от 30.01.2009 № 301 «Об опубликовании (обнародовании) правовых актов муниципального образования Ясногорский район» опубликование (обнародование) правовых актов осуществляется, в том числе, посредством доведения их до сведения граждан через:

1. Периодическое печатное издание – районную газету «Ясногорье»;
2. Электронное средство массовой информации – официальный сайт администрации муниципального образования Ясногорский район

<http://yasnogorsk.org>.

В соответствии с размещенной на официальном сайте администрации муниципального образования Ясногорский район <http://yasnogorsk.org> и в районной газете «Ясногорье» (выпуск № 6 от 07.02.2018г.) вышеуказанный земельный участок (лот № 5) предназначен «для установки павильона для торговли электротоварами».

Данная информация подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.11.2017 № 71/ИСХ/17-630004, согласно которой данный земельный участок (лот № 5) предназначен «для установки павильона для торговли электротоварами».

Представитель Комитета на заседании Комиссии 23.03.2018г. устно пояснил, что указать на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru вид разрешенного использования земельного участка «для установки павильона для торговли электротоварами» не представлялось возможным, ввиду отсутствия такого вида использования в перечне, предлагаемом на сайте при размещении о торгах. В связи с чем Организатор торгов выбрал из предложенного перечня наиболее подходящий вариант «магазины». В письменных пояснениях от 27.03.2018г. (исх. № 247) Организатор торгов данную позицию подтвердил.

В соответствии с пунктом 3.14 ГОСТа Р 51773-2009, утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 15.12.2009 № 771-ст, «нестационарный торговый объект: торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком, вне зависимости от присоединения или неприсоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное (мобильное) сооружение». Согласно примечанию к указанной норме к нестационарным торговым объектам относят **павильоны**, киоски, палатки, торговые автоматы и иные временные торговые объекты.

Таким образом, вид разрешенного использования вышеуказанного земельного участка не предусматривает капитального строительства.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, следующие 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 или ведения дачного хозяйства).

С учетом того, что вид разрешенного использования земельного участка (лот № 5) не предусматривает капитального строительства (основной вид использования не строительство зданий, сооружений), указание в извещении вышеуказанной информации (о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства; о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей; максимальную нагрузку и сроки подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; о сроке действия технических условий; о плате за подключение на дату опубликования указанного извещения) не является обязательным.

Заявитель за разъяснениями к Организатору торгов не обращался.

Пунктами 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе, 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 (пункт 3);

- 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 (пункт 4).

Частью 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ установлено, что продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается.

Согласно части 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, положения части 7 статьи 39.11, пунктов 3 и 4 части 8 статьи 39.11, части 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ распространяются на земельные участки, основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений.

По мнению Комиссии Тульского УФАС, в рассматриваемом случае Организатором торгов процедура подготовки, организации и проведения Аукциона не была нарушена.

По результатам рассмотрения жалобы по существу, Комиссия принимает решение о признании жалобы гр. <Д> необоснованной.

Оснований для выдачи предписания Организатору торгов – комитету имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район, предусмотренного частью 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не имеется.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу № 3/14-2018 гр. <Д> необоснованной.

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