

РЕШЕНИЕ № 206-12431-16/7

по жалобе ООО «Компания ПромСталь»

Резолютивная часть решения оглашена

05.09.2016 г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: ... (далее – Комиссия Самарского УФАС России),

рассмотрев жалобу ООО «Компания ПромСталь» (далее – Заявитель) на действия Администрации городского округа Новокуйбышевск (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7 575 кв.м., расположенного по адресу: 446206, Самарская область, ул. Островского, д. 8 А, кадастровый номер <...> :04:0202057:1487 (Извещение № 070716/0126230/01) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей ООО «Компания ПромСталь» - С. С.В. (доверенность от 22.08.2016 г.) до и после перерыва, Администрации г.о. Новокуйбышевск – Н. А.Г. (доверенность от 06.11.2015 г. № 8452) до и после перерыва, ООО «КД ПМК» - З. А.К. (доверенность от 15.08.2016 г. № 7) до и после перерыва,

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

17.08.2016 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Компания ПромСталь» на действия Администрации городского округа Новокуйбышевск при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы, рассматриваемый земельный участок не может являться предметом аукциона согласно подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ. Кроме того, в извещении № 070716/0126230/01 о проведении Аукциона отсутствует информация о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Также пункт 3.3.2 проекта договора аренды противоречит виду разрешенного использования земельного участка.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов предписание об отмене протокола о результатах

аукциона, аннулировании торгов и возвращении заявок, поданных на участие в аукционе, с возвратом задатков участникам аукциона.

Организатором торгов представлены документы, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России от 18.08.2016 г. № 7458/7.

Администрацией городского округа Новокуйбышевск направлено ходатайство о продлении срока представления документов, запрашиваемых уведомлением Самарского УФАС России от 25.08.2016 г. № 7694/7, до 02.09.2016 года.

Учитывая все обстоятельства дела, Комиссией Самарского УФАС России принято решение об удовлетворении указанного ходатайства.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 07.07.2016 г. Организатором торгов на сайте www.torgi.gov.ru размещена действующая редакция извещения № 070716/0126230/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) и документация (далее – Аукционная документация).

В соответствии с Извещением предметом Аукциона является право заключения договора аренды земельного участка площадью 7 575 кв.м., расположенного по адресу: 446206, Самарская область, ул. Островского, д. 8 А, кадастровый номер <...>:04:0202057:1487.

Организатором торгов выступила Администрация городского округа Новокуйбышевск.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

2. В соответствии с пунктом 8 части 8 статьи 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 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.

В силу пункта 3 статьи 39.36 ЗК РФ [виды](#) объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (за исключением объектов, указанных в [пунктах 1 и 2](#) настоящей статьи), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 утвержден перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на

землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

Как следует из схемы расположения земельного участка с кадастровым номером 63:04:0202057:1487, на рассматриваемом земельном участке расположено кирпичное нежилое сооружение (здание Тира) и вентиляционное сооружение.

Вместе с тем, Заявитель не представил доказательств того, что размещение вышеуказанных объектов препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Также не представлено доказательств того, что спорные объекты не входят в перечень видов объектов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. № 1300, равно как и доказательств отсутствия сервитутов.

В силу пункта 3.2 Извещения дополнительные сведения о земельных участках можно уточнить в администрации г.о. Новокуйбышевск.

При этом, Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Заявитель с запросами в адрес Организатора торгов не обращался.

Таким образом, довод ООО «Компания ПромСталь» относительно невозможности выставления земельного участка площадью 7 575 кв.м., расположенного по адресу: 446206, Самарская область, ул. Островского, д. 8 А, с кадастровым номером 63:04:0202057:1487 в качестве предмета Аукциона не находит своего подтверждения в ходе рассмотрения жалобы.

3. Согласно доводам жалобы, Аукционная документация не содержит информации о правах на спорный земельный участок и об ограничениях этих прав.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК 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 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).

Пункт 3.1 Извещения содержит сведения о частях земельного участка и обременениях:

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Временные. Дата истечения срока действия временного характера – 14.05.2021;

Ограничение (обременение) объектов недвижимости в пределах охранной зоны в соответствии с Постановлением Администрации г.о. Новокуйбышевск от 05.02.2013г. №304, 63.04.2.51, Свидетельство о государственной регистрации права № 873743 от 30.12.2005;

Сервитут, Временные. Дата истечения срока действия временного характера – 14.05.2021.

При этом, в ходе рассмотрения жалобы установлено, что здание кинотеатра «Восход» и ТП-44 расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 63:04:0202057:25 и 63:04:0202057:22 соответственно.

Учитывая вышеизложенное, материалы жалобы подтверждают отсутствие на земельном участке с кадастровым номером 63:04:0202057:1487 вышеуказанных объектов.

Кроме того, Заявителем не представлены документы, подтверждающие расположение зеленых насаждений, имеющих историческую и эстетическую ценность, на спорном земельном участке.

Таким образом, Комиссия Самарского УФАС России приходит к выводу о необоснованности рассматриваемого довода ООО «Компания ПромСталь» относительно отсутствия в Извещении сведений о правах на спорный земельный участок и об ограничениях этих прав.

4. В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения 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).

Согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты

незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Пунктом 3.1 Извещения установлен следующий вид разрешенного использования – под размещение жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Самарского УФАС России установлено, что Извещение не содержит в полном объеме сведений 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.

Как следует из письменных пояснений Организатора торгов, Администрация г.о. Новокуйбышевск направляет запросы о предоставлении технических условий в сетевые организации. Сведения, полученные в ответ на такие запросы, включаются в извещение об Аукционе.

Вместе с тем, включение в Извещение информации лишь о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения либо не включение каких либо сведений из числа обязательных, не может считаться надлежащим исполнением обязанностей, возложенных частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ на организатора торгов.

Учитывая вышеизложенное, Администрацией городского округа Новокуйбышевск нарушен порядок организации и проведения торгов, установленный ЗК РФ.

Таким образом, рассматриваемый довод жалобы ООО «Компания ПромСталь» является обоснованным.

В связи с изложенным и руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о необходимости выдачи предписания Организатору торгов об аннулировании Аукциона и при сохранении потребности у Администрации городского округа Новокуйбышевск проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7 575 кв.м., расположенного по адресу: 446206, Самарская область, ул. Островского, д. 8 А, с кадастровым номером 63:04:0202057:148 с учетом настоящего решения в установленном законом порядке.

5. Согласно пункту 3.3.2 проекта договора аренды земельного участка (Приложение № 2 к Извещению) арендатор имеет право иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

При этом, вышеуказанное положение устанавливает право арендатора, а не его обязанность и не может рассматриваться без учета пункта 3.3.1 проекта договора аренды земельного участка (Приложение № 2 к Извещению), в силу которого арендатор имеет право использовать земельный участок в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о

защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Компания ПромСталь» обоснованной в части довода об отсутствии в Извещении надлежащих (полных) сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
2. Признать в действиях Администрации городского округа Новокуйбышевск нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать предписание в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Администрации городского округа Новокуйбышевск об аннулировании Аукциона и при сохранении потребности у Администрации городского округа Новокуйбышевск проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7 575 кв.м., расположенного по адресу: 446206, Самарская область, ул. Островского, д. 8 А, с кадастровым номером 63:04:0202057:148 с учетом настоящего решения в установленном законом порядке.
4. Передать материалы жалобы № 206-12431-16/7 уполномоченному должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии:

...

...

Члены Комиссии:

...

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 206-12431-16/7

Предписание оглашено:

05.09.2016 г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе: ... (далее – Комиссия Самарского УФАС России),

в присутствии представителей ООО «Компания ПромСталь» - С. С.В. (доверенность от 22.08.2016 г.) до и после перерыва, Администрации г.о. Новокуйбышевск – Н.А.Г. (доверенность от 06.11.2015 г. № 8452) до и после перерыва, ООО «КД ПМК» - З. А.К. (доверенность от 15.08.2016 г. № 7) до и после перерыва,

на основании решения № 206-12431-16/7 по жалобе ООО «Компания ПромСталь» (далее – Заявитель) на действия Администрации городского округа Новокуйбышевск (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7 575 кв.м., расположенного по адресу: 446206, Самарская область, ул. Островского, д. 8 А, кадастровый номер <...> :04:0202057:1487 (Извещение № 070716/0126230/01) (далее – Аукцион),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского округа Новокуйбышевск договор по результатам Аукциона не заключать.

2. **Не позднее десяти рабочих дней** со дня получения настоящего Предписания аннулировать Аукцион.

3. При сохранении потребности у Администрации городского округа Новокуйбышевск провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка площадью 7 575 кв.м., расположенного по адресу: 446206, Самарская область, ул. Островского, д. 8 А, с кадастровым номером 63:04:0202057:148 с учетом решения Самарского УФАС России № 206-12431-16/7 в установленном законом порядке.

О выполнении настоящего Предписания необходимо сообщить **не позднее пяти дней** со дня его выполнения, направив в адрес Самарского УФАС России надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих исполнение предписания.

Председатель Комиссии:

...

Члены Комиссии:

...

...

В соответствии с частью 3.1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, настоящее предписание обязательно для исполнения.

Примечание: В соответствии с частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации, законодательства Российской Федерации о естественных монополиях, законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении либо недопущении ограничивающих конкуренцию действий или законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о совершении предусмотренных законодательством Российской Федерации действий, за исключением случаев, предусмотренных частями 2.1 - 2.5 настоящей статьи, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от восьми тысяч до двенадцати тысяч рублей либо дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

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