

Организатор торгов -

Комитет по управлению муниципальным имуществом Переславского
муниципального района Ярославской области

152020, Ярославская обл.,

г. Переславль-Залесский,

ул. Советская, д. 21.

Заявитель –

ООО «Стройпартнер»

453400, г. Давлеканово,

ул. Победы, д. 42а.

Решение по результатам рассмотрения жалобы
на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

№ 06-07/78-17

23 октября 2017 года г. Ярославль

(после перерыва 30 октября 2017 года)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской
области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении
торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – исполняющий обязанности руководителя управления

Паутов И.Г., члены Комиссии – заместитель начальника отдела контроля органов власти и рекламы Гаврилов С.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Мельникова О.И.,

рассмотрев жалобу ООО «Стройпартнер» на нарушение, допущенное организатором торгов — Комитетом по управлению муниципальным имуществом Переславского муниципального района Ярославской области, при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:11:122005:39, общей площадью 2 300 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская обл., Переславский район, с. Нагорье, ул. Переславская, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), в присутствии:

от организатора торгов — Комитета по управлению муниципальным имуществом Переславского муниципального района Ярославской области (далее — Комитет, Организатор торгов), <...>, ведущего специалиста-юриста (по доверенности);

от ООО «Стройпартнер» (далее также — Заявитель) представитель не явился, о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлено надлежащим образом,

у с т а н о в и л а:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба ООО «Стройпартнер» (вх. № 11021 от 18.10.2017) на действия организатора аукциона.

Обжалуемые торги — аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:11:122005:39, общей площадью 2 300 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская обл., Переславский район, с. Нагорье, ул. Переславская (далее — Аукцион).

Обжалуемые действия — отсутствие в извещении о проведении торгов информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Представитель Комитета на заседании Комиссии нарушения, допущенные при организации Аукциона, признала, представила соответствующие документы о доказательства, свидетельствующие об отмене Аукциона в связи с выявленными нарушениями.

На заседании Комиссии по рассмотрению жалобы установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с постановлением Администрации Переславского муниципального

района от 15.09.2017 № 1072 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» Комитетом было подготовлено извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:11:122005:39, общей площадью 2 300 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская обл., Переславский район, с. Нагорье, ул. Переславская, которое было размещено 26.09.2017 на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru, а также в газете «Переславский край».

Как следует из извещения, вышеуказанный земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование — рынки, срок договора аренды 10 лет. Прием заявок осуществляется с 28.09.2017 по 27.10.2017, дата проведения аукциона — 31.10.2017.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса РФ информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, то извещение о проведении аукциона должно содержать 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.

Комиссией антимонопольного органа установлено, что разрешенное использование, выставленного на аукцион земельного участка определено как «рынки». Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, а именно:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, не устанавливается; все здания, строения, сооружения высотой более 65 м. являются условно разрешенными;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка — 60% и т.д.

Как следует из письма Администрации Переславского муниципального района Ярославской области б/н от 01.03.2017, согласно статьи 40 Правил землепользования и застройки Нагорьевского сельского поселения, утвержденных Решением Собрании представителей Переславского муниципального района Ярославской области № 228 от 17.12.2009 земельный участок, находящийся по адресу: Ярославская обл., Переславский район, с. Нагорье, рассматриваемый для заключения договора аренды, расположен в зоне ОД 2 «Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения» (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т.д.).

Представитель Комитета на заседании Комиссии также не отрицала, что на данном земельном участке в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка возможно строительство здания, сооружения.

Извещение о проведении Аукциона содержит следующую информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в границах населенного пункта:

сети теплоснабжения — имеются, сети водоснабжения — имеются, сети газоснабжения — имеются, центральная канализация — отсутствует, электрические сети — имеются;

Плата за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не входит в начальную стоимость выставяемого на аукцион земельного участка. Все затраты за подключение в полном объеме несет победитель аукциона. Информация о размере платы за подключение, о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения выдается специализированными организациями в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:11:122005:39, общей площадью 2 300 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская обл., Переславский район, с. Нагорье, ул Переславская, не содержит информации 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, что свидетельствует об отсутствии необходимой потенциальным участникам торгов информации.

В соответствии с пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Аналогичная норма содержится в извещении о проведении Аукциона.

На дату рассмотрения жалобы (30.10.2017 года) Организатором торгов в добровольном порядке были приняты меры по отмене Аукциона в связи с выявлением допущенных нарушений, а именно:

- 27.10.2017 Администрацией Переславского муниципального района принято постановление № 1241 «Об отмене постановления Администрации Переславского муниципального района от 15.09.2017 № 1072 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка»;

- подготовлено информационное сообщение об отмене Аукциона.

С учетом вышеизложенного, у Ярославского УФАС России отсутствуют основания для выдачи в рассматриваемой ситуации Комитету обязательного для исполнения предписания об устранении нарушений, допущенных при организации и проведении торгов.

На основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

р е ш и л а:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» на действия организатора аукциона — Комитет по управлению муниципальным имуществом Переславского муниципального района Ярославской области на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:11:122005:39, расположенного по адресу: Ярославская обл., Переславский район, с. Нагорье, ул Переславская, обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом Переславского муниципального района Ярославской области, нарушившим пункт 4 части 8 статьи 39.11, пункт 4 части 21 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ.

3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов не выдавать в связи с добровольным устранением Комитетом по управлению муниципальным имуществом Переславского муниципального района Ярославской области допущенного нарушения.

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

Председатель Комиссии И.Г. Паутов

Члены Комиссии С.В. Гаврилов

О.И. Мельникова