Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <…> членов Комиссии: <…>;

в присутствии заявителя – <…>.,

в отсутствии администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области (извещен надлежащим образом),

рассмотрев жалобу <…> (вх. № 9129 от 25.09.2020) на действия организатора торгов – администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области при проведении аукциона по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки (извещение № 060820/0128201/01 от 06.08.2020),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 25 сентября 2020 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» поступила жалоба <…> (далее – Заявитель) (вх. № 9129 от 25.09.2020) на действия организатора торгов – администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области при проведении аукциона по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки (извещение № 060820/0128201/01 от 06.08.2020).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю (исх. № 9478 от 29.09.2020), Организатору торгов (исх. № 9479 от 29.09.2020).

Рассмотрение жалобы назначено на 05 октября 2020 г. в 10 часов 00 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в условиях распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организованно рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (вх. № 9420 от 02.10.2020) от администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области об участии в рассмотрении дела в формате видеоконференцсвязи, от <…> (вх. № 9499 от 05.10.2020) о рассмотрение жалобы в его отсутствие.

В порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции был продлен срок рассмотрения жалобы, в связи с необходимостью предоставления дополнительной информации, рассмотрение жалобы назначено на «12» октября 2020 года в 15 ч. 00 мин.

В адрес <…>, Администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области направлены уведомления (исх. № 9622, исх. № 9621 от 05.10.2020) о продлении срока рассмотрении жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

На рассмотрении жалобы 12 октября 2020 г. присутствовал заявитель – <…>.

До начала рассмотрения дела, в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство (вх. № 9683 от 12.10.2020) от администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области о рассмотрении дела в их отсутствие, а также от <…> (вх. №9498 от 06.10.2020) об участии посредством видеоконференцсвязи.

В ходе рассмотрения жалобы 12 октября 2020 г. заявитель доводы, изложенные в жалобе, полностью поддержал, пояснил следующее.

Организатор аукциона допустили нарушение пп.4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, выразившегося в отсутствии в извещении и аукционной документации, сведений о максимально и (или) максимально 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.

Также нарушили п.п. 3,4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, т.к. земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства и отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Заявитель также считает, что <…> допустили до участия в аукционе необоснованно, так как в обозначенный в аукционной документации срок приема заявок им не были представлены необходимые для участия в аукционе документы.

Кроме того, нарушены его права как участника аукциона, так как ввиду Указа Губернатора Оренбургской области от 17.03.2020 N 112-ук «О мерах по противодействию распространению в Оренбургской области новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV)» лиц, проживающих на территории Оренбургской области обязать не покидать мест проживания (пребывания), заявитель не присутствовал на аукционе, поэтому считает, что организатор аукциона обязан был предусмотреть участие в аукционе иногородних заявителей.

К тому же, указана некорректно формулировка в протоколе №3, что единственный участник аукциона вправе заключить договор купли-продажи земельного участка, но согласно аукционной документации по лоту №1 и №2 проходил аукцион на право заключения договора аренды.

Исходя из письменных пояснений, организатор торгов доводы жалобы считает необоснованными ввиду следующего.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства подробно описаны в Правилах застройки и землепользования Шарлыкского и Дубровского сельсоветов размещенных на сайте МО

Шарлыкский район Оренбургской области.

Технические условия подключения (технологического присоединения) на водоснабжение в с. Шарлык имеются. Стоимость подключения электроэнергии и газа определяется на основании конкретно разработанных технических условий в соответствии с действующими нормативными документами.

Заявка <…> была подана 01.09.2020 в 11-15 местного времени, что подтверждает регистрация в журнале приема заявок. Дата в протоколе №2 указана в результате технической ошибки.

На дату проведения аукциона 17.09.2020 ограничений по передвижению граждан в переделах Оренбургской области не было. При проведении аукциона участники были обеспечены средствами индивидуальной защиты.

Фраза в Протоколе №3 подразумевает заключение договора аренды земельного участка.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующему.

На основании постановления администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области от 05.08.2020 года № 752-п «О проведении аукциона по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки» Администрацией МО Шарлыкский район Оренбургской области 06 августа 2020 года на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение о проведении аукциона № 060820/0128201/01 от 06.08.2020.

В части проводимого аукциона организатор торгов руководствовался ст. 39.11, 39.12 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.

Согласно ч. 1 ст. 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.

В соответствии с п.п. 4 п. 21 ст. 39.11.ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, согласно п.п. 3 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть предметом аукциона, 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.

Согласно п.п. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК 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.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абзац 3 пункта 2 статьи 7 ЗК РФ) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор).

В соответствии с извещением о проведении торгов № 060820/0128201/01 от 06.08.2020 и информационным сообщением: дата и время начала подачи заявок: 10.08.2020 с 10 часов 00 минут, дата и время окончания подачи заявок: 12.09.2020 до 17 часов 00 минут, дата и время рассмотрения заявок – 15.09.2020 в 11 часов 00 минут местного времени, дата и время проведения аукциона – 17.09.2020 в 11 часов 00 минут.

Согласно протоколу №2 приема и рассмотрения заявок на участие в аукционе открытого по составу участников и форме подачи заявок по предоставлению земельных участков в собственность и приобретению права аренды от 15.09.2020 по лоту №1 поступило три заявки, по лоту №2 четыре заявки, по лотам №№ 3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17 по две заявки, по лоту №12 заявок не поступило. <…> поданы заявки по всем лотам, кроме лота №12.

Согласно Протоколу №3 открытого по составу участников и форме подачи заявок по предоставлению земельных участков в собственность и приобретению права аренды от 17.09.2020 в качестве участника по лоту № 1 зарегистрировался <…>, по лоту №2 <…>. В связи с тем, что на аукцион зарегистрировались по одному участнику по лотам №1,2 торги по данным лотам признаны несостоявшимися и единственный участник аукциона вправе заключить договор купли-продажи земельного участка, по лотам №3-17 участников зарегистрировано не было.

В части довода заявителя, что в извещении не указаны допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, Комиссией Оренбургского УФАС России

установлено, что так в извещении № 060820/0128201/01 от 06.08.2020 по лоту №1,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 установлен вид разрешенного использования земельного участка – «Для ведения личного подсобного хозяйства». В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 2.2. «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» разрешается размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

По лоту №2 установлен вид разрешенного использования земельного участка – «Объекты придорожного сервиса». В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.9 «Служебные гаражи» разрешено размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо, с кодом 4.9.1. «Объекты дорожного сервиса» разрешается размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.

По лоту №3 установлен вид разрешенного использования земельного участка – «Оптовые базы и склады, промышленные предприятия». В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 6.9 «Склады» разрешается размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов, с кодом 6.3. «Легкая промышленность», 6.6. «Строительная промышленность» разрешается размещение объектов капитального строительства.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается возможность строительства здания,

сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В данной части довод заявителя обоснован.

В соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее – постановление № 83), под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

В соответствии информационному сообщению о проведении аукциона от 06.08.2020 для лотов № 4-17 – отсутствует централизованная система водоснабжения. В части указания технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта для лотов № 4-17 нарушений п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ не установлено.

Извещение о проведении аукциона № 060820/0128201/01 от 06.08.2020, лот № 1-3 не содержит сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, следовательно, в данной части жалоба обоснована.

Наряду с этим, для всех лотов №1-17 в извещении не указаны предельные допустимые параметры разрешенного строительства на земельном участке, выставленном на торги, что нарушает п.п. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Таким образом, в данной части довод заявителя обоснован.

В отношении довода жалобы нарушений п.п. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что предельные параметры разрешенного строительства земельных участков, выставленных на торги определены, о чем свидетельствует Приложение к решению Совета депутатов муниципального образования Шарлыкский сельсовет Шарлыкского района Оренбургской области от 29 июня 2018 года № 134 «Внесение изменений в правила землепользования и застройки МО Шарлыкский сельсовет Шарлыкского района Оренбургской

области», а также «Правила землепользования и застройки МО Дубровский сельсовет» размещенном на официальном сайте http://mo-sl.orb.ru администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области.

В части довода нарушений п.п. 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ установлено, что в отношении земельных участков по лоту №1-3, выставленных на торги имеются сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, что подтверждает запрос №1351/1 от 09.07.2020 администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области и ответ МУП «Жилводсервис» от 13.07.2020.

Таким образом, в данной части доводы жалобы заявителя являются необоснованными.

В отношении довода заявителя о необоснованном допуске к участию в аукционе заявителя <…>, ввиду непредставления необходимых документов в обозначенной в аукционной документации срок приема заявок, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с информационном сообщением от 06.08.2020г. о проведении аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений, срок подачи заявок: с 10 августа 2020г. по 12 сентября 2020г.

Согласно журналу регистрации поступления заявок на участие в аукционе по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки заявка <…> подана 01.09.2020 в 11 часов 15 минут, регистрационный номер заявителя - №1, о чем также свидетельствует сама заявка заявителя. Дата указанная в протоколе №2 приема и рассмотрения заявок от 15.09.2020г. является технической ошибкой, что подтверждает журнал регистрации поступления заявок. Следовательно, довод заявителя является необоснованным.

В части довода жалобы об отсутствии возможности личной явки для участия в аукционе, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено, что Указ Губернатора Оренбургской области от 17.03.2020 N 112-ук (ред. от 10.09.2020) «О мерах по противодействию распространению в Оренбургской области новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV)» в той редакции, которая действовала на дату проведения аукциона, не содержали запрета на перемещение лиц в

границах области и за ее пределами, таким образом, довод жалобы является необоснованным.

В части довода заявителя о некорректной формулировки резолютивной части протокола № 3 от 17.09.2020, Комиссией Оренбургского УФАС России установлено наличие технической ошибки.

Согласно извещению от 06.08.2020 земельный участок с кадастровым номером 56:34:1602026:359 и 56:34:1602019:228, расположенный по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Шарлыкский район, село Шарлык предоставлялся на право аренды.

В соответствии с п. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции. С учётом того, что на момент вынесения решения Комиссией Оренбургского УФАС России между организатором торгов и победителями аукциона уже был заключен договор, принято решение предписание не выдавать.

Учитывая изложенное, в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не предусмотрено.

Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

Руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции».

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <…> на действия организатора торгов администрации МО Шарлыкский район Оренбургской области при проведении аукциона по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки (извещение № 060820/0128201/01 от 06.08.2020) обоснованной.
2. Признать Администрацию МО Шарлыкский район Оренбургской области нарушившей п.п. 4 п. 21 ст. 39.11, Земельного кодекса Российской Федерации при проведении аукциона по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки (извещение № 060820/0128201/01 от 06.08.2020).
3. Предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела № 056/01/18.1-1400/2020 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.