

Дело № 09т-18

Организатор торгов:

Администрация Муниципального образования «Коношский муниципальный район» Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным ресурсам администрации муниципального образования «Коношский муниципальный район»

№ 05-03/1975

164010, Архангельская область, пос. Коноша, ул. Советская, дом 76

kymir@atnet.ru

Заявитель:

ООО «Стройпартнер»

453400, г. Давлеканово, ул. Победы, 42А

РЕШЕНИЕ

18 апреля 2018 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель - Бугаев Д.В. Руководитель Архангельского УФАС России

Член комиссии - Нестеренко Е.В. Начальник отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

Член комиссии - Попова Е.В. Специалист отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

в отсутствие представителей организатора торгов и заявителя, уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, после объявленного в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» продления срока принятия решения (в заседании 12 апреля 2018 года представители участие не принимали) на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

03.04.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба ООО «Стройпартнер» на действия организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 060318/1977450/01.

Содержание жалобы:

По мнению подателя жалобы, при организации и проведении рассматриваемого аукциона были нарушены требования статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации - 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.

Заявитель полагает, что аукцион является незаконным и подлежит отмене, поскольку Земельный кодекс РФ не предполагает проведение аукциона по предоставлению земельных участков без наличия технических условий.

Организатор аукциона – комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным ресурсам администрации муниципального образования «Коношский муниципальный район» с жалобой не согласился по основаниям, указанным в письмах от 10.04.2018 № 01-22/1005 и от 17.04.2018 № 47, указав, что размещения сведений о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не требовалось, поскольку вид разрешенного использования объекта «сельскохозяйственное использование» не дает права на строительство объектов капитального строительства.

Комиссия Архангельского УФАС России в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрела жалобу с учетом следующего.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 № 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов или порядок подачи заявок на участие в торгах.

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 29:06:020501:37 было принято в соответствии с Постановлением Администрации МО «Коношский муниципальный район» от 02 марта 2018 года № 104.

На сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение № 060318/1977450/01 о его проведении.

Аукцион проводился в отношении лота № 1: Земельный участок площадью 73501 кв.м с кадастровым номером 29:06:020501:137, Адрес: установлено в 350 метрах по направлению на юг относительно ориентира. Ориентир жилой дом. Адрес ориентира: Архангельская область, Коношский район, МО «Вохтомское», дер. Куфтыревская, ул.Береговая, д. 2-а.

Разрешенное использование – сельскохозяйственное использование;

Начальная стоимость – 70 000 рублей;

Шаг аукциона – 2 100 рублей;

Размер задатка для участия в аукционе – 70 000 рублей.

Дата, время и место проведения аукциона – 06 апреля 2018 года в 10:00 часов по адресу: 164010, Архангельская обл., п.Коноша, ул. Советская, д.76.

Дата и время начала приема заявок: 07.03.2018 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 02.04.2018 16:00

Дата и время проведения аукциона: 06.04.2018 10:00

Начальная цена в валюте лота: 70 000 руб.

Начальная цена 1 кв.м в валюте лота: 0,95 руб.

Шаг аукциона: 2 100

Как следует из информации, имеющейся на сайте forgi.gov.ru по извещению № 060318/1977450/01, согласно протоколу о признании претендентов участниками торгов по продаже земельного участка, расположенного на территории МО «Коношский муниципальный район», от 04 апреля 2018 года заявку на участие в аукционе подал единственный участник <...>.

До окончания указанного в извещении о проведении аукциона срока подачи заявок на участие в аукционе – заявки на участие в аукционе не отзывались.

Претенденты, которым было отказано в допуске к участию в аукционе – не зарегистрированы. Все документы, необходимые для участия в аукционе, указанные в информационном сообщении, представлены.

ООО «Стройпартнер» не является лицом, подавшим заявку на участие в аукционе, следовательно, жалоба рассматривается на предмет соответствия нормативным правовым актам порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

[Правила](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены Постановлением Правительства РФ № 83 от 13.02.2006.

Правила регулируют отношения между организацией, осуществляющей

эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

В данном случае при проведении аукциона по продаже земельного участка в числе иных сведений в извещении было определено разрешенное использование земельного участка: «сельскохозяйственное использование». В графе «Параметры разрешенного строительства объекта» и «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» стоит прочерк.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 (зарегистрировано в Минюсте России 8 сентября 2014 г. N 33995), принятому в соответствии с [пунктом 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, описание вида разрешенного использования «сельскохозяйственное использование» указано как ведение сельского хозяйства. При этом, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1 - 1.18](#), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. При этом, ни один из видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.18 не предусматривают возможности строительства объектов капитального строительства.

Таким образом, комиссия Архангельского УФАС России соглашается с доводами организатора аукциона о том, что указание в извещении № 060318/1977450/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка 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 (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, не требовалось.

Земельный участок с кадастровым номером 29:06:020501:37 выставлен на продажу с видом разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», не подразумевающего строительство объектов капитального строительства, следовательно, указание в извещении информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не требовалось.

Что касается информации в жалобе ООО «Стройпартнер» о многочисленных объектах недвижимости на рассматриваемом земельном участке, то заявитель не подтвердил документально наличие таких объектов, а организатор торгов не дал никаких пояснений по этому вопросу.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, а также руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Стройпартнер» необоснованной.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии

Д.В. Бугаев

Члены Комиссии

Е.В. Нестеренко

Ю.А. Поддубная