

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-1722/2020

г. Якутск «26» июня 2020г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

– руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), председателя Комиссии;

– главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

– ведущего-специалиста эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), члена комиссии.

В присутствии посредством сервиса web-видеоконференцсвязи:

заявителя Мержоева Андрея Руслановича

представителя ответчика Администрации муниципального образования «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района)

рассмотрев жалобу от 19.06.2020 г. (вх. №164э) Мержоева А.Р. на действия Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) (ИНН/ОГРН 1420041192/1061420000058) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера» государственная собственность на который не разграничена (извещение №140520/8822613/01 на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба от 19.06.2020 г. (вх. №164э) Мержоева А.Р. на действия Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) (ИНН/ОГРН 1420041192/1061420000058) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера» государственная собственность на который не разграничена (извещение №140520/8822613/01 на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>),

Администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) предоставили письменный отзыв на жалобу Мержоева А.Р. (исх.№660 от 23.06.2020г.) в котором просят признать жалобу необоснованной.

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении заключения контракта до рассмотрения жалобы по существу рассмотрение жалобы было назначено на «26» июня 2020 г. в 10 час. 00 мин.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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, а также в иных случаях.

Согласно части 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.

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению жалобы, изучив материалы дела и доказательства, выслушав пояснения лиц, участвовавших в рассмотрении настоящей жалобы пришла к выводу о признании жалобы Мержоева А.Р. обоснованной по следующим основаниям:

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 названного Кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Исходя из положений пунктов 9, 11, 18, 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 названной статьи; организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом; организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона; 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; организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона.

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.

Решение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, общей площадью 623,0 кв.м, расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера», государственная собственность на которую не разграничена принято в соответствии с Распоряжением главы администрации МО «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) Республики Саха (Якутия) от 13 мая 2020 г. №188.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> 14 мая 2020 года опубликовано извещение №140520/8822613/01 о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, общей площадью 623,0 кв.м, расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера», государственная собственность на которую не разграничена.

Аукцион содержит один лот: земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933.

Площадь земельного участка:653,0 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка – служебные гаражи.

Вид приобретаемого права: право на заключение договора аренды.

Ограничения (обременения) права на земельный участок: на дату принятия решения о проведении аукциона на земельный участок не зарегистрированы.

Дата и время начала приема заявок и прилагаемых к ним документов: с 14.05.2020 с 09:00 до 17.00 (обед с 13.00 до 14:00) часов, за исключением выходных и праздничных дней.

Дата и время окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов: с 15.06.2020 в 12 часов 00 минут, за исключением выходных и праздничных дней.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе №02 от 16.06.2020г. комиссия приняла о признании следующих претендентов участниками аукциона:

1. ООО «ВОСТОК», юридический адрес: Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус (район), п. Усть-Нера, ул. Ленина, д.37, кв.2
2. Поздняков Вячеслав Геннадьевич, адрес регистрации: Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус (район), п. Усть-Нера, ул. Советская, д.63

Заявитель указал в жалобе следующие доводы:

1) В извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения, предусмотренные п.4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно:

- об ограничениях прав на земельный участок;

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (отсутствует документ который носит публичный характер ознакомления);

- 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;

2) Схема земельного участка составлена на публичной кадастровой карте и по этой схеме не понятно и не видно длину линий и точки привязки при проведении замеров.

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.

Организатор аукциона ненадлежащим образом исполнил обязанность в выставлении границ земельного участка с кадастровым номером 14:22:050002:1933 и знает, что происходит наложение земельного участка на расширенную проезжую часть по ул. Ключевая возле центральных ворот на производственную базу ООО «Восток» (кадастровый номер земельного участка 14:22:050002:789) с местом для разворота большегрузного транспорта в том числе и с прицепом, и не считается с тем, что как минимум с 1990 года это территория земельный участок общего пользования для неограниченного круга лиц.

Земли (земельные участки) общего пользования - это земли и участки, которые заняты площадями, улицами, проездами, автодорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами (п. 12 ст. 85 ЗК РФ).

Граждане могут свободно пользоваться земельными участками общего пользования, которые находятся в публичной собственности, и находиться на них без

каких-либо разрешений, если они открыты для общего доступа (п. 1 ст. 262 ГК РФ). Право общего землепользования как право свободно находиться на земельных участках общего пользования (ГК РФ) неразрывно связано с правом свободного пребывания граждан в границах некоторых природных объектов, что по смыслу этого права может именоваться правом общего природопользования.

К территориям общего пользования относятся площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов, пляжи и другие объекты. Такими территориями может пользоваться неограниченный круг лиц (п. 12 ст. 1 ГрК РФ).

Кроме этого организатор аукциона не направляет своих специалистов для составления описания земельного участка, проведения замеров земельного участка на месте, фотографирование земельного участка в силу того, как я понимаю, что при выезде на место возникает много неточностей при которых будет невозможно выставить на открытый аукцион земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933.

В части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ перечислены обязательные требования к содержанию извещения о проведении аукциона.

Согласно п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК.РФ. *извещение 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).*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в силу ч. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка Наряду с указанными в п. п. 2 - 4 ч. 1 ст. 38 ГрК РФ предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ч. 1.2 ст. 38 ГрК РФ).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на участке с кадастровым номером 14:22:050002:1933 были размещены заказчиком на официальном сайте торгов отдельным файлом.

При этом, в извещении о проведении аукциона данный файл не указан как приложение к извещению. Так же Заказчик в извещении не указал на каком именно официальном документе установлены предельные параметры разрешенного строительства.

Градостроительный регламент, в силу п. 2 ст. 30 Градостроительного кодекса, является составной частью правил землепользования и застройки, которые, в свою очередь, согласно п. 1 ст. 32 Градостроительного кодекса, утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Кроме того, правила землепользования и застройки также включают в себя порядок их применения, который в том числе содержит положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Таким образом, установление положений об изменении видов разрешенного использования земельных участков и их применение относятся к компетенции представительных органов местного самоуправления.

По смыслу ст. ст. 41 - 46 ГрК РФ градостроительный план земельного участка, в сущности, представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) в отношении конкретного предназначенного для застройки земельного участка, в которой указывается информация о строительных характеристиках этого участка и имеющихся строительных ограничениях.

Таким образом Заказчик в извещении о проведении аукциона не указывает отсылки к вышеперечисленным документам, файл на официальном сайте торгов с данными о предельных параметрах разрешенного строительства не является приложением к извещению.

В соответствии с пунктом 2 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-

технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила) «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Согласно п.4 Правил при подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, *технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает орган местного самоуправления на основании:*

- информации о разрешенном использовании земельного участка;
- предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка;
- региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;
- схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства (водоснабжения и водоотведения) федерального, регионального и местного значения, схем водоснабжения и водоотведения;

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется *организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения*, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Аналогичное правило установлено пунктом 9 постановления № 83.

В земельном участке с кадастровым номером 14:22:050002:1933, который является предметом аукциона, технической возможности присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения нет, что подтверждается письмом АО «Теплоэнергосервис» от 28.01.2020г. №48.

Вместе с тем, сведения об отсутствии технических возможностей к сетям инженерно-технического обеспечения в самом извещении о проведении аукциона отсутствуют.

Согласно пп. 18 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования.

Право общего землепользования как право свободно находиться на земельных участках общего пользования (ГК РФ) неразрывно связано с правом свободного пребывания граждан в границах некоторых природных объектов, что по смыслу этого права может именоваться правом общего природопользования.

Земли общего пользования - это совокупность не закрытых для общего доступа земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не подлежащих передаче в частную собственность, на которых граждане могут находиться свободно, без каких-либо разрешений и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными нормативно-правовыми актами, а также собственником земельного участка.

В случае если земельный участок общего пользования находится в рамках земель населенных пунктов, то это называется территорией общего пользования и ограничивается красными линиями.

В своем письме от 23.06.2020 г. Администрация «Поселка Усть-Нера» указывает, что земельный участок с кадастровым номером 14:22:050002:1933 не является земельным участком общего пользования, так как не относится ни к площади, ни к улице, ни к проезду, ни к набережной, ни к береговой полосе водного объекта, ни к пляжу, какими территориями может пользоваться неограниченный круг лиц.

Согласно ч.3 ст. 39 Федерального закона от 27.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», согласование местоположения границ земельного участка проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Круг лиц, которые должны согласовать границы, определяются на момент выполнения кадастровых работ.

Согласно с ч.2 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015г №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в межевом плане земельного участка указываются:

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае

выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

3. В случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

Согласно пункта 2.1 статьи 26 Закона о кадастровой деятельности недвижимости орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления постановки на учет земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

Таким образом, орган кадастрового учета должен принимать решение об осуществлении кадастрового учета с учетом наличия доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку.

Следовательно, необходимость учета прохода или проезда от земельных участков общего пользования к образуемому или изменяемому земельному участку возложена на орган кадастрового учета, а не на Организатора торгов.

С учетом того, что вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка (служебные гаражи) предусматривает строительство зданий и/или сооружений, в извещении о проведении рассматриваемого аукциона должны быть указаны все сведения, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании изложенного, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившиеся в отсутствии сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона.

В соответствии с частью 20 статьи 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 пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Закона

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Мержоева А.Р. на действия Администрации муниципального образования «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) (ИНН/ОГРН 1420041192/1061420000058) при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка расположенного на территории МО «Поселок Усть-Нера» государственная собственность на который не разграничена (извещение №140520/8822613/01 на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>) – **обоснованной**.

3. Выдать Администрации муниципального образования «Поселок Усть-Нера» Оймяконского улуса (района) предписание об устранении допущенных нарушений.

4. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.