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 дот 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* сведение 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 13.07.2015т №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.