

Решение

по жалобе № 72-07-18.1/16

«28» ноября 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского
Комиссии:		УФАС России;
Членов Комиссии:<...>		специалиста-эксперта отдела контроля
		- торгов и органов власти Челябинского
		УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля
		- торгов и органов власти Челябинского
		УФАС России,

рассмотрев жалобу физических лиц (далее - Заявители) на неправомерные действия Администрации Миасского городского округа Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физических лиц на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:34:1407210:149 (далее – Земельный участок), извещение № 141016/0221090/01 (далее – Аукцион, торги).

В качестве доводов Заявители указали следующее.

Схема расположения Земельного участка утверждена с нарушениями, без проведения планировки территории и публичных слушаний. Кроме того, документы территориального планирования, проект планировки территории Миасского городского округа официально не утверждены. Доступ к Земельному участку в документации указан по дороге, которая в настоящее время отсутствует.

Таким образом, в извещении об Аукционе указана недостоверная информация.

Также нарушен пункт 2 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ),

поскольку собственность на земельный участок за муниципальным образованием не зарегистрирована.

В извещении о проведении Аукциона не указаны предельные параметры разрешенного строительства, что является нарушением пункта 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, а также в нарушение пункта 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ в отношении Земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, в части газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, ГВС и водоотведения.

Также на Земельном участке расположен лес – имущество, владелец которого не определен, что является нарушением пункта 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

По действующему законодательству земельный участок, на котором расположен лес, как природный объект, ограничен в обороте. Следовательно, данными действиями Администрация нарушает пункт 11 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, цена Земельного участка указана ниже его рыночной стоимости.

Таким образом, Заявители полагают, что Администрацией при организации и проведении торгов допущены существенные нарушения действующего законодательства, в связи с чем просит признать жалобу обоснованной.

Заявители полагают, что при организации с нарушением действующего законодательства и проведении указанных торгов ущемляются их права и интересы, поскольку они проживают в индивидуальных жилых домах, расположенных в непосредственной близости от Земельного участка; отсутствие утверждённого Проекта планировки территории свидетельствует о том, что мнение жителей пос. Дачный не учтены; отсутствие сведений о технических условиях подключения к сетям может привести к снижению качества предоставляемых коммунальных ресурсов и нормальной жизнедеятельности жителей поселка.

Администрацией представлены письменные пояснения (вх. от 25.11.2016 № 16294).

Схема расположения земельного участка утверждена Постановлением Администрации Миасского городского округа от 12.05.2016 № 2494 и соответствует требованиям действующего законодательства.

Собственность на данный Земельный участок не разграничена, следовательно, у Миасского городского округа отсутствуют документы, подтверждающие право собственности.

Автомобильная дорога, по которой осуществляется доступ к Земельному участку, отсутствует.

В соответствии с пунктом 11 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. В данном случае имеет место заключение договора аренды земельного участка, следовательно, действующее законодательство не препятствует передаче Земельного участка в аренду.

Документация по планировке территории, на которой находится Земельный участок разработана, прошла публичные слушания.

В извещении о проведении Аукциона указаны технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

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

Постановлением Администрации № 5716 от 14.10.2016 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 14 октября 2016 года размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 17.10.2016, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 21.11.2016, дата проведения Аукциона – 25.11.2016.

Начальная цена лота составляет 372 000 рублей.

1. Статьей 39.11 ЗК РФ предусмотрен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (часть 1 статьи 39.11 ЗК РФ).

При этом, в случае образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона необходимо утверждение схемы расположения земельного участка (пункт 1 части 3, пункт 3 части 4 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 11.10 ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий

общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Согласно части 13 статьи 11.10 ЗК РФ схема расположения земельного участка утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

При этом основанием для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка является несоответствие схемы расположения земельного участка утвержденному проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории (пункт 4 части 16 статьи 39.11 ЗК РФ).

В нарушение пункта 4 части 16 статьи 39.11 ЗК РФ проект планировки территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:34:1407210:149 не утвержден, что свидетельствует о нарушении порядка организации торгов.

Таким образом, Администрацией при организации Аукциона нарушены требования части 2 статьи 11.10 ЗК РФ в части утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

2. В соответствии с Решением Арбитражного суда Челябинской области от 16 июня 2008 по делу № А76-27436/2007-4-753/187 право собственности Российской Федерации на земельный участок (10 квартал городского лесничества Миасского лесхоза) прекращено.

Документы, подтверждающие наличие права собственности на указанный Земельный участок у Миасского городского округа, отсутствуют.

Следовательно, собственность на Земельный участок не разграничена.

Согласно части 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, поселений, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Таким образом, довод Заявителей о нарушении Администрацией пункта 2 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ является необоснованным.

3. В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать 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;
- 5) иные показатели.

В соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, 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.

В извещении о проведении Аукциона не указаны параметры разрешенного строительства и документов, подтверждающих установление предельных параметров разрешенного строительства, Администрацией не представлено.

Кроме того, согласно пункту 4 части 8 статьи 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 или ведения дачного хозяйства.

В извещении о проведении Аукциона содержится следующая информация.

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение:

1. Электроснабжение.

Подключение к сетям электроснабжения возможно от ТП-135, ТП—135Д, ТП-133.

Срок подключения объектов капитального строительства к сетям электроснабжения – не более 6 месяцев со дня выдачи технических условий.

2. Теплоснабжение и ГВС.

Центральные сети теплоснабжения и ГВС отсутствуют.

3. Газоснабжение.

Возможность подключения к газовым сетям имеется от сети газораспределения низкого давления. Срок подключения 2016г.

Срок подключения объекта строительства к сетям газораспределения – не менее 2,5 года со дня выдачи технических условий.

4. Холодное водоснабжение и водоотведение.

Подключение к сетям централизованного водоснабжения возможно с нагрузкой не более 0,5 м³/час (0,139 л/сек) к существующим сетям водоснабжения, проложенным по ул.Тельмана, расстояние до точки подключения, ориентировочно, 300 м. Протяженность тупикового участка водопровода в соответствии с требованием п.11.5 СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84» должна быть не более 200 м., в связи с чем при проектировании сети необходимо предусмотреть закольцовку трубопровода. Сети централизованного водоотведения в районе размещения объекта отсутствуют.

Срок подключения объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения – 1,5 года со дня выдачи технических условий.

Срок действия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – 24 месяца со дня их выдачи.

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о

предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сроке действия технических условий, плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения о проведении Аукциона.

Представленные согласно письму Управления ЖКХ, энергетики и транспорта Администрации Миасского городского округа от 12.09.2016 № 1136/3 письма сетевых организаций не могут быть приняты Комиссией во внимание, поскольку указанные в них сведения не являются техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выданными в соответствии с действующим законодательством.

Согласно извещению о проведении Аукциона строительство необходимо вести в соответствии с Правилами землепользования и застройки (2 и 3 части - карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) Миасского городского округа, утвержденными Решением Собрании депутатов Миасского городского округа № 1 от 25.11.2011г., и в соответствии с градостроительными нормами, установленными действующим законодательством РФ.

Согласно Карте градостроительного зонирования г. Миасса в составе Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, утвержденных Решением Собрании депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011 № 1, рассматриваемый земельный участок отнесен к зоне особо охраняемых территорий и объектов: зеленые насаждения общего пользования.

В извещении о проведении Аукциона не указано, что на данном земельном участке находится зона особо охраняемой природной территории, что может вводить в заблуждение потенциальных участников торгов и противоречит пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Также согласно данным Правилам, действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования.

В Правилах землепользования и застройки Миасского городского округа отсутствуют сведения о том, что указанный земельный участок находится в зоне с видом разрешенного использования «Культурное развитие», «строительство культурно-досугового центра многофункционального назначения».

Кроме того, Решением Арбитражного суда Челябинской области от 27 июля 2007 по делу № А76-364/2007-1-56/8-209 рассматриваемый земельный участок (10 квартал Городского лесничества Миасского лесхоза) отнесен к категории земель «земли населенных пунктов» и является городским лесом.

При этом в извещении о проведении Аукциона не указано на отнесение земельного участка с кадастровым номером 74:34:1407210:149 к категории земель – «городские леса», что не соответствует пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 3 части 2 статьи 102 ЛК РФ категория городских лесов относится к защитным лесам. Часть 5 указанной статьи устанавливает, что в защитных лесах и на особо защитных участках лесов

запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями.

Таким образом, строительство объекта культурно-досугового центра многофункционального назначения на рассматриваемом земельном участке не может быть осуществлено.

Довод Заявителей о нарушении Администрацией пунктов 3, 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ признан обоснованным.

4. В соответствии с пунктом 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют какие-либо здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, довод Заявителей о нарушении Администрацией пункта 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ не может быть признан обоснованным.

5. Пунктом 2 части 5 статьи 27 ЗК РФ установлены ограничения в обороте находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из состава земель лесного фонда.

Согласно пункту 11 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Довод Заявителей о нарушении Администрацией пункта 11 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ является необоснованным, поскольку в данном случае проводится аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

6. В соответствии с частью 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с

Федеральным [законом](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](#) настоящей статьи.

Администрацией представлен отчет № 18-277/2016 от 08.08.2016 «Об оценке рыночной стоимости начального размера ежегодной арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 74:34:1407210:149...», на основании которого рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка составляет 372 000 рублей.

Извещение о проведении Аукциона содержит информацию о размере ежегодной арендной платы за земельный участок, определенной согласно указанному отчету от 08.08.2016 №18-277/2016, что соответствует положениям ЗК РФ.

Вместе с тем, проверка обоснованности установления размера ежегодной арендной платы за земельный участок не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать доводы жалобы физических лиц на нарушение порядка организации и проведения Аукциона обоснованными.
2. Признать действия Администрации Миасского городского округа при организации и проведении Аукциона нарушением части 2 статьи 11.10, пунктов 3, 4 части 8, пункта 4 части 16, пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Администрации Миасского городского округа в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

об аннулировании торгов

28 ноября 2016 года

г. Челябинск

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		специалиста-эксперта отдела контроля
Членов Комиссии: <...>		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля
		- торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 72-07-18.1/16 от 28.11.2016 по жалобе физических лиц на действия Администрации Миасского городского поселения (далее – Администрация)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок до **16 декабря 2016 года** совершить действия по аннулированию открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:34:1407210:149, извещение № 141016/0221090/01 (далее – Конкурс, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 23 декабря 2016 года** с приложением подтверждающих документов (копии

решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений организациям, подавшим заявки на участие в торгах, об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.