

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-04/18ж о нарушении
порядка организации и проведения аукциона

09 февраля 2018 года

г. Нальчик

Комиссия Кабардино-Балкарского Управления Федеральной антимонопольной службы по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе Председателя комиссии и Членов Комиссии,
при участии:

представителей организатора торгов,

в отсутствие Заявителя;

рассмотрев жалобу «...» на действия Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) 22.01.2018 поступила жалоба «...» на действия муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Катханова Н., с кадастровым номером 07:01:0800080:219 площадью 147 кв.м. по извещению о проведении аукциона № [151217/2772088/01](#), размещенному на сайте <https://torgi.gov.ru> 15.12.2017, лот №1 (далее – жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 25.01.2018 № 06/168 приостановило аукцион до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 31.01.2018 и после однократного продления срока принятия решения по жалобе согласно части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции – 09.02.2018 .

Согласно доводам, изложенным в жалобе, Организатор торгов, организовав и проведя аукцион по продаже названного земельного участка, нарушил требования пункта 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ. Кроме того, заявитель указывает на отсутствие в извещении о проведении аукциона информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Представители Организатора торгов, присутствующие на заседании Комиссии, возражали против доводов Заявителя, настаивая на том, что вид предоставляемого права на земельные участки определяется собственником земельных участков самостоятельно, и просили признать жалобу необоснованной.

Заявитель, извещенный о месте и времени рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии не явился, уполномоченных представителей не направил.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, а также доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Управления установила следующее.

В соответствии с [абзацем 2 пункта 2 статьи 3.3](#) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа.

На основании постановления местной администрации городского округа Баксан от 14.12.2017 № 1151 «О приватизации земельного участка для строительства объектов торговли и бытового обслуживания населения» Организатором торгов был объявлен аукцион по продаже земельного участка, расположенного по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Катханова Н., с кадастровым номером 07:01:0800080:219 площадью 147 кв.м.

Извещение № 151217/2772088/01 размещено 15.12.2017 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, информационное сообщение о проведении торгов также опубликовано в газете «Баксан» от 16.12.2017 № 144-145 (2070-2071).

Согласно извещению дата и время начала приема заявок: 18.12.2017 в рабочее время с 9:00 до 18:00 по московскому времени, дата и время окончания приема заявок: 19.01.2018 в 12:00 по московскому времени. Дата и время проведения аукциона: 25.01.2018 в 10:00 по московскому времени. Начальная стоимость земельного участка составляет 250 400 рублей, шаг аукциона – 5 000 рублей, размер задатка – 50 080 рублей.

Предметом аукциона согласно извещению является земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины, целевое назначение и разрешенное использование земельного участка – для строительства объектов торговли и бытового обслуживания. Аналогичная информация относительно вида разрешенного использования земельного участка содержится в представленной Организатором торгов копии выписки от 16.05.2017 № 07/501/17-152872 из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, являющийся предметом аукциона («для строительства объектов торговли и бытового обслуживания»).

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ в состав земель в Российской Федерации входят, в том числе, земли населенных пунктов. Согласно пункту 1 статьи 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Между тем, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ. Кроме того, из положений пункта 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ следует, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Пункт 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ определяет случаи продажи земельных участков без проведения торгов, а в статье 39.18 Земельного кодекса РФ изложены особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Таким образом, рассматриваемый случай к вышеназванным исключениям не относится.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор) ([абзац 3 пункта 2 статьи 7](#) Земельного кодекса РФ). Как следует из Классификатора, вид разрешенного использования «магазины» (код № 4.4) подразумевает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Представители Организатора торгов подтвердили, что земельный участок предназначен для размещения объекта капитального строительства.

Таким образом, поскольку в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 07:01:0800080:219 предусматривается строительство зданий, сооружений, то предоставление такого земельного участка должно осуществляться путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Исходя из изложенного Комиссия Управления приходит к заключению, что действия Организатора торгов по организации и проведению аукциона по предоставлению в собственность земельного участка с кадастровым номером 07:01:0800080:219 нарушают запреты, установленные пунктом 2 статьи 39.1 и пунктом 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с чем довод жалобы признается обоснованным.

Подтвердился также довод жалобы об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно: 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). Комиссией Управления установлено, что извещение о проведении аукциона содержит лишь сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а в отношении технических условий в извещении указано, что они имеются, и технические условия на электроснабжение объекта предоставляются организацией, владеющей и (или) эксплуатирующей электрические сети.

Вместе с тем, отсутствие в извещении информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не имеет значения ввиду незаконности продажи земельного участка, являющегося предметом аукционе, в принципе.

Согласно [части 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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что на участие в аукционе 22.12.2017 была подана единственная заявка «...», отозванная 15.01.2018, вследствие чего протоколом от 25.01.2018 № 6 аукцион был признан несостоявшимся. Ввиду изложенного Комиссия Управления не находит оснований для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» на действия муниципального казенного учреждения «Управление имущественных и земельных отношений г.о. Баксан» при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, расположенного по адресу: КБР, г. Баксан, ул. Катханова Н., с кадастровым номером 07:01:0800080:219 площадью 147 кв.м. по извещению о проведении аукциона № [151217/2772088/01](#), [размещенному на сайте https://torgi.gov.ru 15.12.2017, лот №1](#), обоснованной.
2. Отменить приостановление аукциона, введенное уведомлением Управления от 25.01.2018 № 06/168.
3. Предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения аукциона, не выдавать.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

