

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Стройпартнер» на действия организатора торгов – Администрации Торбеевского муниципального района при проведении открытого аукциона № 150917/0355383/01 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru) на право заключения договора аренды земельного участка, для ведения личного подсобного хозяйства:

Лот №1 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 5342 (пять тысяч триста сорок два) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0302001:212, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Куликово, ул. Куликово, д.30;

Лот №2 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2996 (две тысячи девятьсот девяносто шесть) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0212001:183, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, д.Самбур, ул.Заовражная,3а;

Лот №3 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2985(две тысячи девятьсот восемьдесят пять) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0212003:514, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Никольское, ул.Выселская,9а;

Лот №4 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 540 (пятьсот сорок) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0219001:337, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Хилково, ул.Молодежная,14а,

УСТАНОВИЛА:

Рассмотрение жалобы ООО «Стройпартнер» состоялось 17 октября 2017 года, заявитель – ООО «Стройпартнер» надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения жалобы, на заседание Комиссии не явился, в связи с чем жалоба рассматривается в отсутствие заявителя. На заседании Комиссии присутствовал представитель Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия (ответчик) – <...>

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия (далее - Мордовское УФАС России) поступила жалоба ООО «Стройпартнер» на действия организатора торгов – Администрации Торбеевского муниципального района при проведении открытого аукциона № 150917/0355383/01 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru) на право заключения договора аренды земельного участка, для ведения личного подсобного хозяйства:

Лот №1 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 5342 (пять тысяч триста сорок два) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0302001:212, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Куликово, ул. Куликово, д.30;

Лот №2 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2996 (две тысячи девятьсот девяносто шесть) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0212001:183, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, д.Самбур, ул.Заовражная,3а;

Лот №3 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2985(две тысячи девятьсот восемьдесят пять) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0212003:514, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Никольское, ул.Выселская,9а;

Лот №4 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 540 (пятьсот сорок) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0219001:337, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Хилково, ул.Молодежная,14а.

В своей жалобе ООО «Стройпартнер» указал, что открытый аукцион № 150917/0355383/01 (извещение на сайте www.torgi.gov.ru) на право заключения договора аренды земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства

является незаконным по следующим основаниям.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 [Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ](#) (далее – Земельный кодекс 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.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона 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 или ведения дачного хозяйства).

Так как по открытому аукциону № 150917/0355383/01 у Администрации отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, то земельные участки, указанные в извещении, по мнению заявителя, не могут быть предметом аукциона, вследствие чего Администрация Торбеевского муниципального района нарушила пункт 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Также извещение открытого аукциона № 150917/0355383/01 не содержит информации о размере платы за подключение (технологическое присоединение), что также, по мнению Заявителя, является нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Администрация Торбеевского муниципального района письмом вх. от 17.10.2017 года №4747 указало, что с доводами жалобы ООО «Стройпартнер» не согласна и считает, что жалоба необоснованна по следующим основаниям.

Открытый аукцион № 150917/0355383/01 проводился в соответствии с требованиями статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 соответствии с кодом (числовым обозначением) вида разрешенного использования земельного участка 1.16 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 01 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования земельных участков «Ведение личного подсобного хозяйства» предусмотрен для «производства сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства».

Исследовав жалобу, возражение на жалобу и выслушав представителей сторон, Комиссия установила следующее.

Администрацией Торбеевского муниципального района в соответствии с постановлением Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 13 сентября 2017 года №589 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, для ведения личного подсобного хозяйства» было принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, для ведения личного подсобного хозяйства.

15 сентября 2017 года Администрацией Торбеевского муниципального района на сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона № 150917/0355383/01 на право заключения договора аренды земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства:

Лот №1 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 5342 (пять тысяч триста сорок два) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0302001:212, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Куликово, ул. Куликово, д.30;

Лот №2 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2996 (две тысячи девятьсот девяносто шесть) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0212001:183,

находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, д.Самбур, ул.Заовражная,3а;

Лот №3 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2985(две тысячи девятьсот восемьдесят пять) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0212003:514, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Никольское, ул.Выселская,9а;

Лот №4 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 540 (пятьсот сорок) кв.м., с кадастровым номером 13:21:0219001:337, находящийся по адресу: Республика Мордовия, Торбеевский район, с.Хилково, ул.Молодежная,14а.

Согласно извещению срок подачи заявок с 8 часов 30 минут 15.09.2017 года до 17 часов 30 минут 13.10.2017 года. Дата и время проведения аукциона – 09 часов 30 минут 16.10.2017 года.

Аукционная документация о проведении открытого аукциона № 150917/0355383/01 на право заключения договора аренды земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства утверждена постановлением администрации Торбеевского муниципального района от 13 сентября 2017 года.

Согласно части 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 соответствии с извещением и аукционной документацией вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 13:21:0212001:183 – для ведения личного подсобного хозяйства, земельного участка с кадастровым номером 13:21:0212003:514 – для ведения личного подсобного хозяйства, земельного участка с кадастровым номером 13:21:0219001:337 – для ведения личного подсобного хозяйства, земельного участка с кадастровым номером 13:21:0302001:212 – для ведения личного подсобного хозяйства.

Комиссией установлено, что извещение о проведении аукциона № 150917/0355383/01, а также аукционная документация не содержит информацию согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Представителем ответчика представлены следующие письма начальнику филиала АО «Газпром газораспределение Саранск» в р.п. Зубова-Поляна:

- письмо исх. от 07 декабря 2016 года №2618 о выдаче технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (газоснабжения) по максимальной нагрузке в целях подготовки и проведения торгов по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 13:21:0212003:514;

- письмо исх. от 22 декабря 2016 года №2813 о выдаче технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (газоснабжения) по максимальной нагрузке в целях подготовки и проведения торгов по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 13:21:0212001:183;

- письмо исх. от 05 сентября 2017 года №1945-1 о выдаче технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (газоснабжения) по максимальной нагрузке в целях подготовки и проведения торгов по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 13:21:0302001:212.

Доказательства обращения за техническими условиями для земельного участка с кадастровым номером 13:21:0219001:337 Администрацией Торбеевского муниципального района на заседании Комиссии представлены не были.

Комиссией Мордовского УФАС России в связи с необходимостью получения дополнительной информации по жалобе объявлялся перерыв. Рассмотрение жалобы продолжилось в 11 часов 00 минут 19 октября 2017 года в отсутствие представителя ответчика и заявителя.

Администрация Торбеевского муниципального района в своих дополнениях

письмом исх. от 18 октября 2017 года №2298 указало, что земельные участки согласно Лотам открытого аукциона расположены в зоне Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания в соответствии с правилами землепользования и застройки Никольского сельского поселения, Хилковского сельского поселения и Варжежайского сельского поселения.

Комиссией установлено, что в вышеуказанных запросах в филиал АО «Газпром газораспределение Саранск» Администрация Торбеевского муниципального района также указывает, что земельные участки открытого аукциона № 150917/0355383/01 расположены в зоне индивидуальной жилой застройки.

Информация о возможности либо невозможности строительства зданий, сооружений на данном земельном участке, о возможности перевода данного земельного участка в другой вид разрешенного использования Администрацией не представлена.

На основании вышеизложенного Комиссия считает, что на земельных участках с кадастровыми номерами 13:21:0212003:514; 13:21:0212001:183; 13:21:0302001:212, 13:21:0219001:337 возможно осуществление действий, при которых необходима информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также Комиссией установлено, что извещение о проведении открытого аукциона № 150917/0355383/01 также не содержит информацию согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно, сведения о размере платы за присоединения к энергосетям.

Со стороны ответчика какие-либо подтверждения размещения вышеуказанных сведений не представлены.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу об обоснованности доводов Заявителя о нарушении администрацией Торбеевского муниципального района пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения

Постановлением Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 11 октября 2017 года №648 постановление Администрации Торбеевского муниципального района от 13.09.2017 года №589 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства» отменено.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер», вх. от 11.10.2017 г. №4639 обоснованной.

2. Признать действие организатора торгов – администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия, выразившееся в публикации извещения о проведении открытого аукциона № 150917/0355383/01, несмотря на отсутствие сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения нарушением пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

3. Признать бездействие организатора торгов – администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия, выразившееся в не указании в извещении и аукционной документации сведений о технических возможностях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и сведений о размере платы за присоединения к энергосетям, нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

4. Предписание Администрации Торбеевского муниципального района не выдавать в связи с тем, что открытый аукцион № 150917/0355383/01 Постановлением Администрации Торбеевского муниципального района Республики Мордовия от 11 октября 2017 года №648 отменен.