

РЕШЕНИЕ № 26-18/ов-т

о признании жалобы обоснованной

6 апреля 2018 года г. Саратов

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

-заместитель руководителя управления,
председатель Комиссии;
-старший государственный инспектор отдела контроля
органов власти, член Комиссии,
-старший государственный инспектор отдела контроля
органов власти, член Комиссии,

в присутствии:

-представитель Комитета по управлению имуществом
города Саратова (доверенность №15-14/14085 от
01.06.2016),

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом г. Саратова при проведении аукциона по извещению №060218/0062245/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 64:48:040121:841, расположенного по адресу г. Саратов, ул. Елшанская, з/у № 16 в Ленинском районе (Лот №2), руководствуясь ст. 18.1, п. 3¹ ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

21.03.2018 в Саратовское УФАС России поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом г. Саратова (далее – Комитет) при проведении аукциона по извещению №060218/0062245/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 64:48:040121:841, расположенного по адресу г. Саратов, ул. Елшанская, з/у № 16 в Ленинском районе (Лот №2) (далее – Аукцион).

Из жалобы Заявителя следует, что при проведении Аукциона организатором торгов было нарушено действующее законодательство. Заявитель указывает на то, что извещение о проведении Аукциона не содержит обязательных сведений, предусмотренных п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, а именно: сведений о

максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность; максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; о сроке действия технических условий; о плате за подключение на дату опубликования извещения.

Организатор торгов, с доводами, изложенными в жалобе не согласился, пояснив, что при проведении Аукциона нормы действующего законодательства нарушены не были.

Изучив представленные документы и материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

06.02.2018 извещение № 060218/0062245/01 о проведении Аукциона было размещено организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

Предметом Аукциона выступает право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:48:040121:841; с видом разрешенного использования - для строительства объекта V класса опасности по СанПиН: объекта логистики, складского комплекса, оптовой базы, склада, производственной базы; расположенного по адресу г. Саратов, ул. Елшанская, 3/у № 16 в Ленинском районе (Лот №2).

Согласно пп.4 п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе, 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).

Из разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:48:040121:841 следует, что на данном участке возможно размещение здания или сооружения.

В связи с чем, извещение о проведении Аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

Согласно ст.38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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.

Относительно сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 64:48:040121:841 в извещении о проведении Аукциона указана следующая информация:

«Площадь участка, кв.м: В соответствии с проектной документацией.

Размещение зданий на участке. Отступы от лицевой границы участка (от красной линии), м: 0. Отступы от других границ участка, м: В соответствии с техническими регламентами (нормами и правилами), нормативами, иными нормативными правовыми актами и проектной документацией.

Коэффициент застройки, %: 80.

Габариты зданий на участке. Высота по фасадной линии застройки, м: Не регламентируется. Высота внутри квартала, участка, м: Не регламентируется».

Таким образом, извещение о проведении Аукциона не отражает сведений о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков, в том числе их площади. Вместо чего, содержит ссылку на проектную документацию.

Согласно п.2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83) под «сетями инженерно-технического обеспечения» понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Извещение содержит сведения о технических условиях подключения к сетям водоснабжения и водоотведения. Одновременно, в извещении о проведении Аукциона отсутствует информация о технических условиях подключения к объектам теплоснабжения.

Таким образом, довод заявителя об отсутствии в извещении сведений, предусмотренных п.21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, является обоснованным.

Исходя из положений пп. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о представлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Отсутствие указанной информации не позволяет потенциальным участникам Аукциона сделать взвешенное предложение о цене предмета Аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия организатора торгов – комитета по управлению имуществом г. Саратова при проведении аукциона по извещению №060218/0062245/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 64:48:040121:841, расположенного по адресу г. Саратов, ул. Елшанская, з/у № 16 в Ленинском районе (Лот №2), обоснованной

2. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации и проведения торгов.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 26-18/ов-т

6 апреля 2018 года г. Саратов

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1

Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Комиссия) в составе:

-заместитель руководителя управления,
председатель Комиссии;
-старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти, член Комиссии,
-старший государственный инспектор отдела
контроля органов власти, член Комиссии,

на основании своего решения № 26-18/ов-т от 6 апреля 2018 года, принятого по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Саратова при проведении аукциона по извещению №060218/0062245/01 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 64:48:040121:841, расположенного по адресу г. Саратов, ул. Елшанская, з/у № 16 в Ленинском районе (Лот №2) (далее - Аукцион), и в соответствии с пунктом 3¹ части 1 статьи 23 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Организатору торгов – Комитету по управлению имуществом г. Саратова:

1. В срок до 30 мая 2018 года отменить протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона; внести изменения в извещение о проведении Аукциона, привести его в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ, продлить срок подачи заявок на участие в Аукционе; уведомить лиц, подавших заявки на участие в Аукционе, о новой дате рассмотрения заявок и проведения Аукциона, а также о необходимости внесения задатка; обеспечить дальнейшее проведение Аукциона в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и решением Саратовского УФАС России № 25-18/ов-т от 06.04.2018.

2. Разместить соответствующую информацию в средствах массовой информации и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», где было опубликовано сообщение о проведении Аукциона.

3. В срок до 2 июня 2018 года сообщить об исполнении настоящего предписания, представив в Саратовское УФАС России документы, подтверждающие исполнение настоящего предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.