



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Республике Карелия
наб. Варкауса, 1 а, г. Петрозаводск,
Республика Карелия, 185031
Почтовый адрес: а/я 243, г. Петрозаводск, 185035
тел./факс (8142) 78-44-30
e-mail: to10@fas.gov.ru

01.03.2024 № МС/Е54/24

На № _____ от _____

Дело №010/01/18.1-59/2024

Организатор аукциона:

Администрация Суоярвского муниципального
округа

186870, г. Суоярви, ул. Шельшакова, д. 6
suodistrict@onego.ru

Заявитель:

Нестеренко Илья Андреевич

г. Оренбург, ул. Чкалова, д. 32, кв. 260
nester156156@mail.ru

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 010/01/18.1-59/2024

27 февраля 2024 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

Суханов М.С. – заместитель председателя Комиссии, заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России;

Калоева М.В. – член Комиссии, главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России,

Ковалева О.В. – член Комиссии, ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти и закупок Карельского УФАС России,

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Нестеренко И.А. на действия организатора аукциона – Администрации Суоярвского муниципального округа при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 10:16:0000000:6508 (извещение на сайте torgi.gov.ru № 23000011210000000018, лот №1),

при участии представителя организатора торгов Сухоруковой С.И.
(до и после перерыва),

УСТАНОВИЛА:

На официальном сайте www.torgi.gov.ru 29.12.2023 размещено извещение № 23000011210000000018 о проведении в электронной форме аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 10:16:0000000:6508.

Организатор аукциона: Администрации Суоярвского муниципального округа.

Основание проведения аукциона: постановление Администрации Суоярвского муниципального округа от 25.12.2023 № 1606.

Форма проведения аукциона: открытый.

Место проведения аукциона: Электронная площадка – ООО «РТС –Тендер».



2024-711

В своей жалобе Нестеренко И.А. указывает, что организатором аукциона неправомерно выбран способ реализации земельного участка. В обоснование своей позиции Заявитель ссылается на пункт 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), согласно которому 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.

Дополнительно обращает внимание, что в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о предельных параметрах разрешенного строительства и информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Просит признать жалобу обоснованной, отменить результаты аукциона.

Организатор аукциона 15.02.2024 и 26.02.2024 представил письменные пояснения по доводам жалобы, в которых признал нарушение пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ, остальные доводы жалобы считает необоснованными.

Изучив представленные материалы, заслушав пояснения представителя организатора аукциона, Комиссия Карельского УФАС России признает жалобу обоснованной ввиду следующего.

1. По общему правилу, предусмотренному пунктом 1 статьи 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 ЗК РФ.

При этом согласно пункту 2 статьи 39.1 ЗК 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 ЗК РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

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 ЗК РФ (пункт 7 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Суоярвского городского поселения основные виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:16:0000000:6508 предусматривают строительство зданий, сооружений.

Таким образом, в данном случае организатором аукциона неправомерно выбран способ реализации земельного участка.

Поскольку вышеуказанное нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов является существенным, Комиссия Карельского УФАС России считает необходимым выдать Администрации Суоярвского муниципального округа предписание об аннулировании электронного аукциона (извещение на сайте torgi.gov.ru № 23000011210000000018, лот №1).

2. Организатором аукциона на сайте torgi.gov.ru одновременно с извещением № 23000011210000000018 размещено приложение № 3, в котором содержится информация о предельных параметрах разрешенного строительства.

Следовательно, данный довод жалобы необоснованный.

3. Согласно подпункту 4 пункта 3, подпункту 8 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов проведения аукциона, а также образования земельного участка для его продажи либо предоставления в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, является получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Частью 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) установлено, что к сетям инженерно-технического обеспечения относятся к сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешённого использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения в извещении о проведении аукциона сведений о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения связи, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения (за исключением сетей электроснабжения).

В Приложении № 4 к извещению указана информация только о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения. Информация о возможности подключения к сетям связи, а также и газо- и теплоснабжения отсутствует.

При таких обстоятельствах, Комиссия Карельского УФАС России признает данный довод жалобы обоснованным, поскольку отсутствие в извещении о проведении аукциона информации о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может повлиять на количество потенциальных участников аукциона, которые принимали решение о целесообразности своего участия в торгах исходя из информации в составе извещения о проведении торгов, и привести к ограничению конкуренции.

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.

Учитывая изложенное, в части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции признание жалобы обоснованной в какой-либо части (частично обоснованной) не предусмотрено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Нестеренко И.А. на действия организатора аукциона – Администрации Суоярвского муниципального округа при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного с кадастровым номером 10:16:0000000:6508 (извещение на сайте torgi.gov.ru №23000011210000000018, лот №1)

обоснованной.


2. В действиях Администрации Суоярвского муниципального округа установлено нарушение требований пунктов 7 и 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать предписание об аннулировании аукциона.

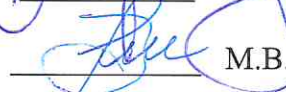
*Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Карелия
в течение 3 месяцев со дня вынесения*

Заместитель председателя Комиссии


Члены комиссии



М.С. Суханов



М.В. Калоева



О.В. Ковалева