

28.03.2018г.
г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России, при участии представителя Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район:

- председатель комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (распоряжение главы администрации муниципального образования Ясногорский район от 01.06.2015 № 253-р);

в отсутствие представителя заявителя жалобы, извещенного надлежащим образом,

после перерыва, объявленного 23.03.2018г., на заседании Комиссии 28.03.2018г. присутствовал представитель Организатора торгов - председатель комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район Соболева И.Н.

рассмотрев жалобу № 3/13-2018 гр. <Д> (на действия (бездействие) Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (ИНН 7136002657; ОГРН 1027101848894301030, адрес: Тульская область, Ясногорский р-н, г. Ясногорск, ул. П.Смидовича, д. 8) при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности по лоту № 6, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

19.03.2018г. в Тульское УФАС России поступила жалоба гр. <Д> на действия (бездействие) Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (ИНН 7136002657; ОГРН 1027101848894301030, адрес: Тульская область, Ясногорский р-н, г. Ясногорск, ул. П.Смидовича, д. 8) при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, а именно, лота № 6: земельный участок, расположенный по адресу Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-а; кадастровый № 71:23:030208:448 (далее –

Аукцион).

Аукцион проводится на основании постановления администрации муниципального образования Ясногорский район от 25.12.2017 № 1752 «О проведении аукциона по продаже земельного участка расположенного по адресу Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-а (далее – Постановление от 25.12.2017 № 1752).

Предмет Аукциона: земельный участок, расположенный по адресу Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-а; кадастровый № 71:23:030208:448.

Дата начала подачи заявок: 08.02.2018 10:00.

Дата окончания подачи заявок: 12.03.2018 17:00.

Дата и время проведения Аукциона: 14.03.2018 11:00.

Информация об Аукционе (извещение, конкурсная документация) была размещена 07.02.2017г. на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru (а именно: <https://torgi.gov.ru/docview/notification/Print/PrintPage.html?id=26245129&prevPageN=5>).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о поступлении жалобы 3/13-2018 гр. <Д> и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

19.03.2018г. жалоба гр. < Д> была принята к рассмотрению Тульским УФАС России.

Краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения).

По мнению Заявителя, Организатором торгов при подготовке, организации и проведении Аукциона были допущены нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации, а именно норм частей 7, 8, 21 статьи 39.11, части 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Заявитель полагает, что Организатором торгов был нарушен порядок размещения информации об Аукционе, в связи с чем, Заявитель «не имел однозначной возможности принять решение о подаче заявки на участие в торгах и оплате задатка».

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее.

1. Заявитель указал, что 07.02.2018г. «Организатор торгов объявил аукцион по продаже объекта недвижимого имущества – Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-А. Кадастровый номер <...> :23:030208:448. **Вид разрешенного использования: Магазины**».

По мнению Заявителя, в нарушение требований, предусмотренных частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении Аукциона и документация об аукционе не содержат следующих сведений:

- 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.

По мнению Заявителя, с учетом требований, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, вышеуказанный земельный участок (лот № 6) не может быть предметом Аукциона.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов от 21.03.2018г., вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:23:030208:448 (лот № 6) – **«для ведения личного подсобного хозяйства»**. Информационное сообщение о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте для размещения информации о торгах – <http://torgi.gov.ru> (далее – официальный сайт), в районной газете «Ясногорье» от 07.02.2018 № 6, а также на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район в соответствии с постановлением от 25.12.2017 № 1752.

Из данных письменных пояснений Организатора торгов следует, что информационное сообщение содержит технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, «присоединение к электрическим сетям ПО ТЭС филиала «Тулэнерго» возможно, если мощность не будет превышать 15 кВт».

В соответствии с пояснениями Организатора торгов от 21.03.2018г. и от 27.03.2018г, сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 71623:030208:448 были запрошены в секторе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район, но по технической ошибке, а именно, из-за упущения сотрудника, ответственного за размещение информации на официальном сайте, не были указаны в извещении о проведении Аукциона.

Согласно пояснениям Организатора торгов от 27.03.2018г., в информационном сообщении № 070218/4736813/01 о проведении Аукциона, опубликованном на официальном сайте сведения о сроке действия технических условий не были указаны из-за упущения сотрудника, ответственного за размещение информации на официальном сайте.

В письменных пояснениях Организатора торгов от 27.03.2018г. указано, что информация о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствовала в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте, в связи с тем, что данная информация отсутствует в ответе ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания центра и Приволжья филиала «Тулэнерго» ПО «Тульские электрические сети».

Информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения о проведении Аукциона, согласно вышеуказанным пояснениям Организатора торгов, была размещена в виде текста «Расчет платы за технологическое присоединение будет производиться с учетом требований постановления комитета Тульской области по тарифам от 27.12.2016 № 51/1».

Комиссия Тульского УФАС России, рассмотрев данный довод Заявителя, установила следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено

законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.11.2017г. № 71/ИСХ/17-618740, представленной 21.03.2018г. Организатором торгов, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:23:030208:448 – **ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА.**

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (далее - классификатор видов разрешенного использования земельных участков), утвержденным приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, земельный участок с разрешенным использованием – **ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА** предполагает размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных (код 2.2).

Таким образом, на земельном участке, выступающим в качестве предмета Аукциона по лоту № 6, в силу вида его разрешенного использования, возможно строительство зданий, строений, сооружений и т.п.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 (<http://torgi.gov.ru/>), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Часть 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что 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.

Часть 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации содержит перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона, в том числе, о предмете аукциона (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).

В соответствии с решением Собрания представителей муниципального образования Ясногорский район 30.01.2009 № 301 «Об опубликовании (обнародовании) правовых актов муниципального образования Ясногорский район», опубликование (обнародование) муниципальных правовых актов осуществляется посредством доведения их до сведения граждан через:

- периодическое печатное издание – районную газету «Ясногорье»;
- электронное средство массовой информации – официальный сайт администрации муниципального образования Ясногорский район <http://www.yasnogorsk.org>;
- размещение на информационных стендах в установленных местах на территории муниципального образования Ясногорский район.

Информация об Аукционе (извещение, конкурсная документация) была размещена:

- 07.02.2018г. на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru (а именно: <https://torgi.gov.ru/docview/notification/Print/PrintPage/PrintPage.html?id=26245129&prevPageN=5>).

- в районной газете «Ясногорье» от 07.02.2018 № 6;

- 08.02.2018г. на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район - <https://yasnogorsk.tularegion.ru/>, а именно: <https://yasnogorsk.tularegion.ru/documents/?SECTION=11371>.

- Согласно информационному сообщению № [070218/4736813/01 от 07.02.2018](#), размещенному на официальном сайте торгов включает, в том числе, следующие сведения в отношении земельного участка (лот №6):

Кадастровый номер <...> :23:030208:448;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: **Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.**

Детальное местоположение: Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-А

Площадь: 600 Квадратный метр

Описание земельного участка: В границах участка

Параметры разрешенного строительства объекта: -

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: Присоединение к электрическим сетям ПО ТЭС филиала «Тулэнерго» возможно, если мощность не будет превышать 15 кВт.

- В извещении, опубликованном в районной газете «Ясногорье» от 07.02.2018 № 6, в отношении лота № 6 Аукциона указано следующее:

Лот № 6- Земельный участок, из земель населенных пунктов, предназначенный **для ведения личного подсобного хозяйства**, с кадастровым номером 71:23:030208:448, площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-А.

Присоединение к электрическим сетям ПО ТЭС филиала «Тулэнерго» возможно, если запрашиваемая мощность не будет превышать 15 кВт. Присоединение большей мощности будет рассматриваться в индивидуальном порядке.

Расчет платы за технологическое присоединение будет производиться с

учетом требований Постановления комитета Тульской области по тарифам от 27.12.2016 № 51/1.

- Информационное сообщение о проведении Аукциона, размещенное на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район - <https://yasnogorsk.tularegion.ru/> 08.02.2018г. содержит следующее:

Лот № 6 - земельный участок, из земель населенных пунктов, предназначенный **для ведения личного подсобного хозяйства**, с кадастровым номером 71:23:030208:448, площадью 600 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-А.

Присоединение к электрическим сетям ПО ТЭС филиала «Тулэнерго» возможно, если запрашиваемая мощность не будет превышать 15 кВт. Присоединение большей мощности будет рассматриваться в индивидуальном порядке.

Расчет платы за технологическое присоединение будет производиться с учетом требований Постановления комитета Тульской области по тарифам от 27.12.2016 № 51/1.

Комиссия Тульского УФАС России, проанализировав опубликованные информационные сообщения о проведении Аукциона установила следующее:

- в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о максимальной нагрузке и сроках 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.

- в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном в районной газете «Ясногорье» от 07.02.2018 № 6 отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий.

- в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых

параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий.

Таким образом, вышеуказанные информационные сообщения о проведении Аукциона по продаже земельного участка (лот № 6), предполагающего под собой строительство зданий, строений, сооружений и т.п. не содержат всех обязательных сведений о предмете аукциона, установленных частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с подпунктами 3,4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, данный довод является обоснованным.

2. По мнению Заявителя, вышеуказанный земельный участок не подлежит продаже на Аукционе в соответствии с требованиями части 2 статьи 39.1 и части 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов от 27.03.2018г., «так как земельный участок с кадастровым номером 71:23:030208:448 предназначен для ведения личного подсобного хозяйства, то основания для отказа в проведении аукциона по продаже земельного участка отсутствовали».

Комиссия Тульского УФАС России рассмотрев данный довод Заявителя установила следующее.

В соответствии с частью 7 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Аукцион по продаже земельного участка, расположенного по адресу Тульская область, Ясногорский район, МО Теляковское, поселок Спицинский, улица Центральная, участок № 6-а, проводится на основании постановления администрации муниципального образования Ясногорский район от 25.12.2017 № 1752 «О проведении аукциона по продаже земельного участка. Согласно данному постановлению, аукцион проводится в отношении земельного участка, предназначенного **для ведения личного подсобного хозяйства**.

Как было указано выше, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.11.2017г. № 71/ИСХ/17-618740, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 71:23:030208:448 – **для ведения личного подсобного хозяйства**.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, земельный участок с разрешенным использованием – **для ведения личного подсобного хозяйства** предполагает под собой строительство зданий, строений, сооружений и т.п.

По результатам рассмотрения жалобы по существу, Комиссия принимает решение о признании жалобы гр. Докшукина З.М. обоснованной.

Оснований для выдачи предписания Организатору торгов – комитету имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район, предусмотренного частью 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не имеется, поскольку согласно [части 2 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»](#), личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу № 3/13-2018 гр. <Д> обоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.