

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/04-2018

19 марта 2018 года  
Урицкого,127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- К... – председателя Комиссии, руководителя управления;
- Г... – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы;
- Б... – члена Комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы (до перерыва);
- П... – члена Комиссии, начальника отдела контроля органов власти и рекламы;

при участии:

представителей администрации г. Нижний Ломов Нижеломовского района Пензенской области: К... – доверенность № 58АА1190170,

К... – доверенность от 04.05.2017 № 2;

в отсутствие заявителя – Д... (о времени и месте рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов администрации города Нижний Ломов Нижеломовского района Пензенской области (ИНН 5827007298, ОГРН 1025800975122) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона по продаже объекта недвижимого имущества - земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 187 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Нижеломовский район, г. Нижний Ломов, ФАД Москва – Челябинск М-5 Урал 527 км. земельный участок 4А, с кадастровым номером 58:21:0250203:737, разрешенное использование: объекты придорожного сервиса (извещение № 300118/3147650/01 от 30.01.2018 лот № 2 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее по тексту – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 05.03.2018 поступила жалоба Д... на действия организатора торгов Администрации при проведении открытого аукциона по продаже объекта недвижимого имущества - земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 187 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Нижеломовский район, г. Нижний Ломов, ФАД Москва – Челябинск М-5 Урал 527 км. земельный участок 4А, с кадастровым номером 58:21:0250203:737, разрешенное использование: объекты придорожного сервиса (извещение № 300118/3147650/01 от 30.01.2018 лот № 2 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))

Из жалобы заявителя следует, что Администрацией нарушен порядок проведения аукциона, в связи с тем, что в извещении о проведении аукциона по лоту № 2 отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) предполагаемых к строительству объектов (объекты придорожного сервиса) к сетям инженерно-технического обеспечения, также отсутствуют данные о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

Помимо вышеизложенных доводов, заявитель также указывает на нарушение Администрацией положений Земельного кодекса РФ в части выставления на продажу указанного земельного участка.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве от 15.03.2018 № 612, согласно которой технические условия подключения (технологического присоединения) предполагаемых к строительству объектов (объекты придорожного сервиса) к сетям инженерно-технического обеспечения и данные о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав были размещены в полном объеме и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Довод заявителя, в части нарушения пункта 2 статьи 39.2 Земельного кодекса РФ при выставлении на продажу указанного земельного участка, Администрация считает законным и обоснованным, нарушение в данной части признает в полном объеме.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 07.03.2018 № 801-3 назначена и проведена 16 марта 2018 года в 11 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления представители Администрации поддержали доводы, изложенные в отзыве.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

[Статьей 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в

случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с [Законом](#) о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд ([пункт 1 части 1 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба Д... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

Проанализировав документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к следующим выводам.

30.01.2018 Администрация в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт) размещено извещение № 300118/3147650/01 (далее – Извещение) о проведении открытого аукциона по продаже объекта недвижимого имущества - земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 187 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Нижеломовский район, г. Нижний Ломов, ФАД Москва – Челябинск М-5 Урал 527 км. земельный участок 4А, с кадастровым номером 58:21:0250203:737, разрешенное использование: объекты придорожного сервиса (далее – Объект).

Дата и время начала приема заявок: 31.01.2018, 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 26.02.2018, 16:00.

Дата и время проведения аукциона: 02.03.2018, 10:00.

Результаты рассмотрения заявок размещены на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

В ходе анализа Извещения было установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в

аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе, получение технических условий 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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 подпункте 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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 Постановлению Администрации г. Нижний Ломов от 29.01.2018 № 38 подготовка, организация и проведение аукциона по продаже Объекта осуществлялось в порядке установленном статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса.

Согласно Извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка по лоту №1, являющегося предметом Аукциона, предусматривает строительство на нем объектов капитального строительства (Объекты придорожного сервиса), в связи с чем, Извещение о проведении Аукциона должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Установлено, что в Извещении о проведении аукциона по лоту № 2 указана следующая информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

*«К водопроводным сетям: свободный напор в месте подключения: 2-2,5 кг/см<sup>2</sup>; разрешаемый отбор воды: 7 м<sup>3</sup> в мес., 84 м<sup>3</sup> в год. Подключение- подземный водопровод, от магазина, располож. по адресу: г. Н. Ломов, ФАД "Урал" (М-5) Москва-Самара, 527 км. в существующий частный водопровод. К газовым сетям: прокладка газопровода к земельному участку от существующего наземного стального газопровода низк. давления диам. 57 мм. Макс. час. расход газа объекта- 4,9 м<sup>3</sup>/час».*

При этом, в Извещении отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электроснабжения, а также о технических условиях подключения Объекта к сетям водоснабжения и газоснабжения, предусматривающих в том числе сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Представители Администрации пояснили, что указали информацию о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не в самом Извещении, а в аукционной документации.

Однако, при рассмотрении аукционной документации, Комиссией установлено, что представленные в ней сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения являются не полными. В частности, технические условия подключения к водопроводным сетям и газовым сетям не содержат сведений о сроке подключения, плате за подключение. Технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям электроснабжения не содержат предельную свободную мощность, максимальную нагрузку, информацию о сроке действия технических условий и о плате за подключение.

Таким образом, имеющимися в деле материалами подтверждается, что Администрация г. Нижний Ломов в нарушение подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не указало в Извещении 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).

Комиссия Управления отклоняет доводы Администрации относительно того, что организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, информация о плате не представлена, так как в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11. Земельного кодекса, неполучение информации от органов регулирования тарифов не может являться основанием для проведения аукциона в отсутствие технических условий на подключение (в том числе платы) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комиссией установлено, что Извещение содержит информацию о том, что права, ограничения этих прав на указанный Объект отсутствуют.

Таким образом, довод заявителя в части отсутствия данных о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав был отклонен.

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](#) настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Пунктом 7 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, 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.

В нарушение указанных норм, Администрацией 30.01.2018 было опубликовано Извещение о проведении открытого аукциона по продаже объекта недвижимого имущества - земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 187 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Нижеломовский район, г. Нижний Ломов, ФАД Москва – Челябинск М-5 Урал 527 км. земельный участок 4А, с кадастровым номером 58:21:0250203:737, с видом разрешенного использования: объекты придорожного сервиса.

Таким образом, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ у Администрации г. Нижний Ломов отсутствовали правовые основания на проведение аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 58:21:0250203:737 с указанным видом разрешенного использования.

Представители Администрации согласились с нарушением в указанной части, указав, что должны были провести аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка.

На заседании Комиссии Администрацией г. Нижний Ломов были представлены документы о привлечении должностного лица Администрации к дисциплинарной ответственности за нарушение в части подготовки аукционной документации.

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы о нарушении порядка проведения аукциона Администрацией Комиссия управления находит обоснованными.

Руководствуясь подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 и пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д... обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию города Нижний Ломов Нижеломовского района Пензенской области, нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 и пункт 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов – администрации города Нижний Ломов Нижеломовского района Пензенской области обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона по лоту № 2 (извещение № 300118/3147650/01 от 30.01.2018 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).
4. Материалы жалобы передать должностному лицу отдела контроля органов власти и рекламы Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

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