

## РЕШЕНИЕ

по жалобе (вх. № 012387)

« 14 » сентября 2016 г.

г.

Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

### Заместитель Председателя Комиссии:

**Плаксин А.В., и.о. заместителя руководителя Управления**

### Члены комиссии:

**Ваганова Е.Д.,** ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов,

**Анущенко Г.А.,** специалист 1 разряда отдела контроля естественных монополий,

рассмотрев жалобу «...» (вх. № 012387) (далее – заявитель) на действия Администрации Романовского сельского поселения Усольского муниципального района (далее – организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по Лотам: № 1- земельный участок площадью 822 кв.м, с кадастровым номером - 59:37:0890101:1153, расположенный по адресу: Пермский край, Усольский р-н, Романово с, Совхозная ул, 6а, категории земель – земли населенных пунктов, начальная цена - 209 594 рублей; № 2 - земельный участок площадью 1 183 кв. м, с кадастровым номером - 59:37:0890101:1128, расположенный по адресу: Пермский край, Усольский р-н, Романово с, Советская ул, 17, категория земель – земли населенных, начальная цена - 301 641 рублей; № 3 - земельный участок площадью 1360 кв.м, с кадастровым номером - 59:37:0890101:1126, расположенный по адресу: Пермский край, Усольский р-н, Романово с, Советская ул, 20, категории земель – земли населенных пунктов, начальная цена - 346 773 рублей (№ извещения 270716/0529129/03, размещено на сайте – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

### **УСТАНОВИЛА:**

02.09.2016 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба заявителя на действия организатора торгов. Заявитель указывает, что продаваемые с торгов участки не могут быть реализованы, так как изначально сформированы с нарушением Правил землепользования и застройки Романовского сельского поселения.

Организатор торгов с доводами заявителя не согласен, представил письменные возражения, в которых указывает на законность и обоснованность процедуры торгов.

**Изучив пояснения, документы и материалы, представленные сторонами на**

## **рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.**

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе:

- 1) координация организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками деятельности их участников, а также заключение соглашений между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такие соглашения имеют своей целью либо приводят или могут привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;
- 2) создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом;
- 3) нарушение порядка определения победителя или победителей торгов, запроса котировок, запроса предложений;
- 4) участие организаторов торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиков и (или) работников организаторов или работников заказчиков в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

Наряду с установленными частью 1 настоящей статьи запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для

обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (далее – Закон о местном самоуправлении) владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа является вопросом местного значения городского округа.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами (ч. 2 ст. 51 Закона о местном самоуправлении).

Согласно ч. 1 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием (п. 8 ч. 8 ст. 39.11 ЗК 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), а также публикуется 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 (ч.ч. 19, 20 ст. 39.11 ЗК РФ).

Извещение о проведении аукциона должно, в т.ч. содержать сведения: о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 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); 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; о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка (ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ).

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки (ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ).

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документ, подтверждающие внесение задатка (п. 4 ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ).

Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ч. 4 ст. 39.12 ЗК РФ).

Заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе (п. 2 ч. 8 ст. 39.12 ЗК РФ).

2. Постановлением Администрации Романовского сельского поселения от 18.07.2016 г. № 165 «О продаже земельных участков на открытом аукционе» постановлено об организации открытого аукциона по продаже земельных участков, расположенных в Пермском крае, Усольском районе, с. Романово, с кадастровыми номерами: 59:37:0890101:1153, 59:37:0890101:1128, 59:37:0890101:1126.

27.07.2016 г. на официальном сайте опубликовано сообщение № 270716/0529129/03, а также аукционная документация о проведении открытого аукциона. Дата начала приема заявок – 29.07.2016 г. Дата окончания подачи заявок – 29.08.2016 г. Дата и время проведения аукциона – 05.09.2016 г. в 11-00 часов.

Также информация о торгах опубликована в Усольской газете от 29.07.2016 г. № 31 (7391), на официальном сайте Администрации <http://romanovo-ps.ru/>

Протоколом признания претендентов участниками открытого аукциона по продаже земельных участков установлено, что поступила одна заявка по Лоту № 1 от Булыгина А.В. По другим лотам заявок не поступало.

Согласно Протоколу по результатам проведения открытого аукциона по продаже земельных участков в Романовском сельском поселении от 30.08.2016 г. Комиссией принято решение о признании торгов несостоявшимися, в связи с подачей одной заявки на участие в открытом аукционе по продаже земельного участка с кадастровым номером 59:37:0890101:1153.

Рассматривая довод заявителя о невозможности реализации на открытом аукционе земельных участков с кадастровыми номерами: 59:37:0890101:1153, 59:37:0890101:1128, 59:37:0890101:1126, Комиссией Пермского УФАС России установлено следующее.

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Организатором торгов в материалы жалобы были представлены Постановления Администрации Романовского сельского поселения № 81 от 10.05.2016 г., № 232 от 06.10.2015 г., № 254 от 26.10.2015 г.

Постановлением № 232 от 06.10.2015 г. установлено, что утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель населённых пунктов, площадью 1360 кв.м., расположенного в территориальной зоне Ж-2, с разрешённым использованием: отдельно стоящие жилые дома с придомовыми участками; разрешено отклонение от Правил землепользования и застройки Романовского сельского поселения, на образуемый земельный участок в части уменьшения минимального размера участка до 1360 кв.м., с адресом: Пермский край, Усольский район, с. Романово, ул. Советская, 20.

Постановлением № 254 от 26.10.2015 г. установлено, что утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель населённых пунктов, площадью 1183 кв.м., расположенного в территориальной зоне Ж-2, с разрешённым использованием: для ведения личного подсобного хозяйства; разрешено отклонение от Правил землепользования и застройки Романовского сельского поселения, на образуемый земельный участок в части уменьшения минимального размера участка до 1183 кв.м., с адресом: Пермский край, Усольский район, с. Романово, ул. Советская, 17.

Постановлением № 81 от 10.05.2016 г. установлено, что разрешено отклонение от Правил землепользования и застройки Романовского сельского поселения, на формирование земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, Усольский район, с. Романово, ул. Совхозная, ба, в части уменьшения

минимального размера земельного участка до 822 кв.м. Территориальная зона Ж-2.

Таким образом, Комиссия Пермского УФАС России пришла к выводу, что данные земельные участки правомерно выставлены на торги, так как принятые Администрацией Постановления № 81, 232, 254 позволили отступить от параметров, установленных градостроительным регламентом.

Кроме того, организатором торгов в материалы жалобы представлены скриншоты с официального сайта Администрации - romanovo-ps.ru о размещении Постановлений: № 81 от 10.05.2016 г., № 232 от 06.10.2015 г., № 254 от 26.10.2015 г. Изучив материалы жалобы, а также, учитывая пояснения сторон в ходе рассмотрения жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к выводу, что указанные выше Постановления были опубликованы на сайте и доступны для ознакомления. Следовательно, земельные участки с кадастровыми номерами 59:37:0890101:1153, 59:37:0890101:1128, 59:37:0890101:1126 могли быть предметом обжалуемых торгов. Кроме того, антимонопольный орган считает необходимым отметить, что заявитель подал жалобу после окончания срока подачи заявок.

Согласно ч. 2 ст. 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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства (далее в настоящей статье - заявитель).

Следовательно, можно сделать вывод, что заявитель не подпадает под круг лиц, которые могут обжаловать действия организатора торгов в антимонопольном органе.

Таким образом, у Комиссии антимонопольного органа не имеется оснований для признания жалобы обоснованной.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу «...» (вх. № 012387) (далее – заявитель) на действия Администрации Романовского сельского поселения Усольского муниципального района (далее – организатор торгов) при организации и проведении открытого аукциона по Лотам: № 1- земельный участок площадью 822 кв.м, с кадастровым

номером - 59:37:0890101:1153, расположенный по адресу: Пермский край, Усольский р-н, Романово с, Совхозная ул, 6а, категории земель – земли населенных пунктов, начальная цена - 209 594 рублей; № 2 - земельный участок площадью 1 183 кв. м, с кадастровым номером - 59:37:0890101:1128, расположенный по адресу: Пермский край, Усольский р-н, Романово с, Советская ул, 17, категория земель – земли населенных, начальная цена - 301 641 рублей; № 3 - земельный участок площадью 1360 кв.м, с кадастровым номером - 59:37:0890101:1126, расположенный по адресу: Пермский край, Усольский р-н, Романово с, Советская ул, 20, категории земель – земли населенных пунктов, начальная цена - 346 773 рублей (№ извещения 270716/0529129/03, размещено на сайте – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), необоснованной.

**Заместитель Председателя Комиссии  
Плаксин**

**А.В.**

**Члены Комиссии  
Ваганова**

**Е.Д.**

**Г.А. Анущенко**

**Примечание.** Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду (ст. 52 Закона о защите конкуренции).

Г.А. Анущенко,  
(342) 235-14-95.