

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-74/2024

«27» февраля 2024 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», в составе:

- <...>;

- <...>;

- <...>

в отсутствие подателя жалобы и представителя Администрации р.п. Тамала Тамалинского района Пензенской области (о времени и месте рассмотрения жалобы уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу Ф <...> на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области (ул. Советская, д. 20, рп Тамала, Тамалинский район, Пензенская область, 442900) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 1158+/- 12 кв.м., с кадастровым номером 58:27:0090106:496, по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Тамалинский район, рабочий поселок Тамала, ул. Тамбовская, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады (извещение №22000006790000000017 от 28.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области поступила жалоба Ф <...> на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области (ул. Советская, д. 20, рп Тамала, Тамалинский район, Пензенская область, 442900) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 1158+/- 12 кв.м., с кадастровым номером 58:27:0090106:496, по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Тамалинский район, рабочий поселок Тамала, ул. Тамбовская, категория земель – земли населенных пунктов, вид

разрешенного использования – склады (извещение №22000006790000000017 от 28.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что Организатором торгов в нарушении требований Земельного кодекса РФ вместо проведения Аукциона на аренду Земельного участка, проведен аукцион на продажу данного участка. Также указано, что в нарушении требований Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ) в извещении отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве на жалобу от 08.02.2024 № 99. Согласно пояснениям Администрации, в пункте 8 Извещения имеется ссылка на письма ОАО «Газпром» о технической возможности газификации Земельного участка. Жалобу заявителя считают необоснованной.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 08.02.2024 № ЕП/567/24 назначено и проведено 15.02.2024 в 14 часов 00 минут.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

Заседание Комиссии Управления в соответствии с уведомлением-требованием от 16.02.2024 № ЕП/734/24 назначено и проведено 27.02.2023 в 14 часов 00 минут.

20.02.2024 от Администрации поступили дополнения к отзыву, а также дополнительные документы.

26.02.2024 от Администрации поступило ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителя организатора торгов, 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 Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В ходе заседания Комиссией Управления установлено, что жалоба подана в пределах срока, установленного в части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются главой V.1 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно пункта 1 статьи 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводятся в электронной форме (электронный аукцион), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 настоящего Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 39.13 ЗК РФ извещение о проведении электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и подлежит размещению организатором аукциона

на официальном сайте. Данное извещение после размещения на официальном сайте в автоматическом режиме направляется с официального сайта на сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором проводится электронный аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо электронный аукцион на право заключения договора аренды такого участка (далее - электронная площадка).

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - Официальный сайт) для размещения информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, определен адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Как установлено, Администрацией р.п. Тамала Тамалинского района Пензенской области вынесено постановление от 26.12.2023 № 396-п «Об организации и проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка», согласно которому Торги проводятся в форме аукциона с открытой формой подачи предложений по продаже Земельного участка.

28.12.2023 администрацией р.п. Тамала Тамалинского района Пензенской области на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет» размещено извещение №22000006790000000017 о проведении аукциона на продажу земельного участка площадью 1158+/-12 кв.м., с кадастровым номером 58:27:0090106:496, по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Тамалинский район, рабочий поселок Тамала, ул. Тамбовская, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады (далее – Извещение).

Дата и время начала подачи заявок: 29.12.2023 08:00

Дата и время окончания подачи заявок: 30.01.2024 14:00

Дата и время проведения аукциона: 05.02.2024 10:00

Лот № 1:

Кадастровый номер: 22000006790000000017

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: склады.

Местоположение: Российская Федерация, Пензенская область, Тамалинский район, рабочий поселок Тамала, ул. Тамбовская.

Площадь: 1158+/-12 кв.м.

Начальная цена: 204 000,00 руб.

Аукцион проведен на электронной площадке АО «Сбербанк-АСТ» <https://utp.sberbank-ast.ru>, номер процедуры SBR012-2312280131.

1. По доводу подателя жалобы о том, что при Организатором торгов в нарушении требований Земельного кодекса РФ вместо проведения Аукциона на аренду Земельного участка, проведен аукцион на продажу данного участка установлено следующее.

Пунктом 7 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, 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.

Статья 39.18 ЗК РФ содержит особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Извещением о проведении Аукциона установлен вид разрешенного использования реализуемого Земельного участка: для строительства здания автомойки.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, на земельных участках с видом разрешенного использования «Склады» (код вида 6.9.) предусмотрено размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных

перевалочных складов.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых

Таким образом, установленный в Извещении основной вид разрешённого использования Земельного участка предусматривает строительство зданий, сооружений.

В силу пункта 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 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

Учитывая, что подпадающие под исключения случаи, указанные в пункте 2 статьи 39.1 ЗК РФ при рассмотрении жалобы не установлены, Комиссия Управления пришла к выводу, что Организатор торгов неправомерно проведен Аукцион по продаже Земельного участка.

С учетом изложенного, основываясь на материалах жалобы и имеющихся доказательствах, Комиссия Пензенского УФАС России пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях организатора торгов – администрации р.п. Тамала Тамалинского района Пензенской области нарушения пункта 2 статьи 39.1, пункта 7 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, рассматриваемый довод заявителя является обоснованным.

2. По доводу подателя жалобы о нарушении требований ЗК РФ ввиду отсутствия в извещении предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции Комиссией Управления установлено следующее.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 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 разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Из материалов по жалобе следует, что установленный в Извещении основной вид разрешенного использования Земельного участка «Склады» (код вида 6.9.) предусматривает строительство зданий, сооружений.

Следовательно в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении необходимо указание сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Постановлением Администрации рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области от 23.03.2022 № 79-П утверждены Правила землепользования и застройки территории рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области (далее - Правила землепользования).

- Согласно Правилам землепользования установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков с видом разрешенного использования «Склады» (код использования 6.9) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 100 м<sup>2</sup>; максимальная площадь земельных участков - 10000 м<sup>2</sup>;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;
- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%.

В разделах «Максимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (при необходимости)» и «Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объект капитального строительства (при необходимости)» извещения № 22000006790000000017, размещенного на Официальном сайте, указана информация следующего содержания: «согласно документации».

Вместе с тем, документация не содержит максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу, что информация в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в Извещении о проведении Аукциона не размещена.

3. По доводу подателя жалобы о нарушении требований ЗК РФ ввиду отсутствия в извещении информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссией Управления установлено следующее.

В соответствии с пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 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 разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Установленный в Извещении основной вид разрешённого использования Земельного участка («Склады») предусматривает строительство зданий, сооружений, следовательно в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении необходимо указание сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального



строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), а также предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе, 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, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно части 1 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (технологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

В соответствии с частью 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Таким образом, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Комиссия Управления проанализировав размещенное на Официальном сайте Извещение № 22000006790000000017, установила, что в разделе «Возможность подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения)» указана информация следующего содержания: «согласно документации».

Текстовая форма извещения о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка (файл «Извещение тамбовская 1158 кв.м. 26.12.2023doc.» во вкладке «Документы извещения» в Извещении № 220000067900000000017 и на ЭТП) содержит следующую информацию относительно возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: «В соответствии с письмом ОАО «Газпром газораспределение Пенза». Иных сведений относительно возможности подключения Извещение не содержит.

Таким образом, Комиссия Управления приходит к выводу, что информация в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в Извещении о проведении Аукциона не размещена.

С учетом изложенного, основываясь на материалах жалобы и имеющихся доказательствах, Комиссия Пензенского УФАС России пришла к выводу о наличии в рассматриваемых действиях организатора торгов – администрации р.п. Тамала Тамалинского района Пензенской области нарушения пункта 2 статьи 39.1, пункта 7 статьи 39.11, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Учитывая допущенные администрации р.п. Тамала Тамалинского района Пензенской области нарушения, Комиссия приходит к выводу о необходимости выдачи Организатору торгов обязательного для исполнения предписание.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ф <...> на действия организатора торгов – администрации рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области (ул. Советская, д. 20, рп Тамала, Тамалинский район, Пензенская область, 442900) при проведении электронного аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка площадью 1158+/- 12 кв.м., с кадастровым номером 58:27:0090106:496, по адресу: Российская Федерация, Пензенская область, Тамалинский район, рабочий поселок Тамала, ул. Тамбовская, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – склады (извещение №220000006790000000017 от 28.12.2023 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.
2. Признать организатора торгов - администрацию рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области нарушившей пункт 2 статьи 39.1, пункт 7 статьи 39.11, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов – администрации рабочего поселка Тамала Тамалинского района Пензенской области предписание об аннулировании торгов.
4. Передать материалы дела должностному лицу 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.