

РЕШЕНИЕ

Г.

Саранск

Резолютивная часть решения оглашена «17» сентября 2021 г.

полном объеме решение изготовлено «22» сентября 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии: *** – и.о. руководителя Мордовского УФАС России,

члены Комиссии:

*** – заместитель начальника отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

*** – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

*** – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

*** – специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Мордовского УФАС России,

отсутствие Заявителя – *** надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы (уведомления №2163 от 09.09.2021, №2205 от 16.09.2021),

присутствии представителя Организатора торгов – начальника правового обеспечения и закупочной деятельности *** (доверенность №13-ИБ/4205 от 1.04.2021),

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции», Закон о защите конкуренции) жалобу *** (вх. №4707 от 08.09.2021) на действия Организатора торгов – Межрегионального Территориального Управления Федерального агентства по управлению Государственным Имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Нижегородской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Мордовия оступила жалоба *** (далее – Заявитель) (вх. №4707 от 08.09.2021) на действия организатора торгов – Межрегионального Территориального Управления Федерального агентства по Управлению Государственным Имуществом в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области ([далее – МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области, организатор торгов](#)) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 1:21:103801:39 (извещение №300721/2854351/01 на сайте <https://torgi.gov.ru>).

Сторонам по делу было направлено уведомление от 09.09.2021 г. № 2163 о оступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

В соответствии с уведомлением, рассмотрение жалобы назначено на 16 сентября 2021 года на 11 часов 00 минут.

Согласно части 14 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган обязан рассмотреть жалобу по существу в течение семи рабочих дней со дня поступления жалобы.

В связи с необходимостью получения дополнительных документов Мордовским ФАС России принято решение о переносе срока рассмотрения жалобы по делу №013/10/18.1-491/2021 на 17 сентября 2021 года на 11 часов 00 минут. Сторонам по делу было направлено уведомление о переносе срока рассмотрения жалобы от 16.09.2021 №2205.

Как следует из жалобы Заявителя, в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции. Так же в извещении отсутствует информация, что на земельном участке находятся здание, сооружение и строительные материалы. Кроме того, в извещении о проведении аукциона не указаны сведения о предельных параметрах разрешенного строительства таких как: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко

сей площади земельного участка.

ответ на доводы, изложенные в жалобе *** (вх. №4707 от 08.09.2021), организатор торгов представил письменные пояснения (вх. №4821 от 14.09.2021), с доводами жалобы не согласен.

зучив имеющиеся материалы жалобы, представленные доказательства, ояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Мордовского ФАС России пришла к следующим выводам.

соответствии с частью 1 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 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.

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 침해млены 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 исчерпывающий перечень процедур в сферах строительства, либо предъявления требования существовать процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, статья 18.1 Закона о защите конкуренции не подлежит применению только в отношении жалоб, предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Жалобы на торги, проводимые по иным основаниям, подлежат рассмотрению по статье 18.1 Закона о защите конкуренции.

0.07.2021 г. на сайте <https://torgi.gov.ru> [МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области](#) размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 1:21:103801:39 (далее – Аукцион).

Организация и проведение спорного аукциона регламентированы [статьей 39.11, 9.12 Земельного кодекса Российской Федерации \(далее – ЗК РФ\)](#).

Проведение Аукциона осуществлялось на основании Приказа №163 от 14.07.2021 «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:21:103801:39».

Местоположение земельного участка – установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская республика – Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос. Вурман-Сюктерское, с. Ыркасы, земельный участок расположен в южной части квартала.

Границы земельного участка: определены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, на публичной кадастровой карте в сети «Интернет».

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Разрешенное использование и целевое назначение – объекты дорожного сервиса.

Начальный размер годовой арендной платы, руб. – 61 133 руб.

Размер задатка, руб. – 55019,70 руб.

Шаг аукциона», руб. – 1833,99 руб.

Срок аренды земельного участка – 3 года.

Место, дата и время проведения аукциона – 03.09.2021 г. в 11 часов 00 минут по московскому времени по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д. 50, каб. 505.

Технические условия – копии писем размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru, на сайте организатора торгов tu13.rosim.ru

В соответствии с протоколом заседания комиссии по организации и проведению торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:21:103801:39 от 02.09.2021 опущены к участию в торгах в форме открытого аукциона следующие участники:

***,
.
***,
.
***,
.
***,
.
***,
.
***,
.

Согласно протоколу о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 21:21:103801:39 от 3.09.2021 победителем торгов признана ***.

Заявитель указывает на нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ (в ред. № 126 от 2.07.2021 г. действующей до 31.08.2021 г.) 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 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).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ (в ред. № 126 от 2.07.2021 г. действующей до 31.08.2021 г.) 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).

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ (в ред. № 126 от 02.07.2021 г. действующей до 31.08.2021 г.) 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.

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 сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка – объекты дорожного сервиса.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, которым предусмотрен вид разрешенного использования с кодом 4.9.1 – «объекты дорожного сервиса» (размещение зданий и сооружений дорожного сервиса), и прямо указано, что содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4: размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса Размещение зданий для предоставления жилищных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Следовательно, разрешенное использование данного земельного участка предполагает возведение объекта капитального строительства и подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно представленным Организатором торгов пояснениям (вх. №4821 от 4.09.2021) в конкурсной документации по торгам в отношении спорного земельного участка была предоставлена следующая информация:

от филиала ПАО «Россети Волга» – «Чувашэнерго» (исх. от 01.06.2021 №МР6/122/2/1456) о необходимости направления заявки в целях присоединения энергопринимающих устройств;

от АО «Газпром газораспределение Чебоксары» (исх. от 26.05.2021 №15/944) о

озвращении заявки без рассмотрения, ввиду непредоставления документов огласно пункта 12 «Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения»;

от АО «Водоканал» (исх. от 23.07.2021 №2375/9) о необходимости обращения в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение;

от АО «Чувашская энергосбытовая компания» (исх. от 02.06.2021 №20-19/450) о необходимости обращения в сетевую организацию ПАО «Россети Волга».

Следовательно, Организатор торгов не в полном объеме исполнил обязанность о размещению информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную вободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки одключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-эхнического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за одключение (технологическое присоединение) на дату опубликования казанного извещения.

Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, аходящийся в государственной или муниципальной собственности, не может ыть предметом аукциона, если, в том числе в отношении земельного участка в становленном законодательством Российской Федерации порядке не пределены предельные параметры разрешенного строительства, еконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным спользованием земельного участка не предусматривается возможность троительства зданий, сооружений.

омиссией Мордовского УФАС установлено, что в извещении №300721/2854351/01 т 03.07.2021 о проведении Аукциона не указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта апитального строительства.

Согласно представленным пояснениями Организатора торгов (вх. №4821 от 4.09.2021) Решением Собрания депутатов Вурман-Сюктерского сельского оселения Чебоксарского района Чувашской Республики от 27.09.2017 №18-06 тверждены Правила землепользования и застройки Вурман-Сюктерского ельского поселения.

равила землепользования и застройки Вурман-Сюктерского сельского оселения опубликованы на официальном сайте Администрации Вурман-юктерского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской еспублики и находятся в свободном доступе.

Однако, сведения об указанных параметрах в извещении отсутствуют.

еализация права приобретения спорного земельного участка в отсутствие

информации о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также реальных параметрах разрешенного строительства, являлась неправомерной, так как создавала правовую неопределенность в возможности использования земельного участка по целевому назначению.

данное обстоятельство ограничивает круг потенциальных участников, заинтересованных в приобретении земельного участка, не обеспечивает ясность и прозрачность торгов.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования [подпункта 4 пункта 21](#) и [подпунктов 3, 4 пункта 8 статьи 39.11](#) ЗК РФ (в ред. № 126 от 02.07.2021 действующей до 31.08.2021 г.).

Следовательно, рассматриваемые доводы Заявителя признаны обоснованными.

Заявителем указывается на признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции. Согласно части 1 статьи 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 соответствии с разъяснениями ФАС России, данными в письме от 22.12.2011 № А/47880, рассмотрение жалобы по процедуре, предусмотренной статьей 18.1 «О защите конкуренции», не является рассмотрением дела о нарушении антимонопольного законодательства в порядке, установленном главой 9 Закона о защите конкуренции. При рассмотрении такой жалобы для квалификации нарушения порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров не требуется оценка влияния действий (бездействий) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии на состояние конкуренции.

Вместе с тем, Мордовское УФАС России сообщает, что в случае установления обстоятельств, свидетельствующих о нарушении антимонопольного законодательства, Заявитель имеет возможность обращения в антимонопольный орган в соответствии с главой 9 Закона о защите конкуренции.

Заявитель указывает на нарушение [подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11](#) ЗК РФ.

Согласно [подпункту 8 пункта 8 статьи 39.11](#) ЗК РФ 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, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со [статьей 39.36](#) настоящего Кодекса, а также случаев

проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные [частью 11 статьи 55.32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

соответствии со статьей 8 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости носят основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, в том числе, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости (кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства, либо кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, машино-место, если объектом недвижимости является помещение, машино-место, либо кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости сведений о нахождении в границах земельного участка с кадастровым номером 21:21:103801:39 объектов недвижимости, принадлежащих гражданам или юридическим лицам не имеется.

Заявителем в адрес Мордовского УФАС России направлено дополнение (вх. №4857 от 16.09.2021 г.) с приложением фотографий, согласно которому Заявитель сообщает, что на момент проведения аукциона на спорном земельном участке находились и находятся объект недвижимости и строительные материалы.

Организатор торгов представил акт осмотра земельного участка с кадастровым номером 21:21:103801:39 площадью 2 776 кв.м, расположенного по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос. Вурман-Юктерское, с. Хыркасы (далее – Участок) от 16 сентября 2021 г., согласно которому сотрудниками МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области *** и *** был проведен осмотр Участка на предмет наличия (отсутствия) на участке зданий, строений, сооружений и иного имущества (в том числе принадлежащих третьим лицам). В ходе осмотра сотрудниками МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области было установлено, что участок является свободным. Строения, сооружения и иное имущество на Участке отсутствуют.

Таким образом, Комиссия Мордовского УФАС России с учетом представленного акта осмотра Участка от 16 сентября 2021 г. приходит к выводу отсутствия

снований для аннулирования спорного аукциона.

соответствии с частью 20 статьи 18.1 ФЗ «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 порядка организации и проведения торгов, заключения договоров о результатах 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.

в связи с чем, Комиссия Мордовского УФАС считает необходимым выдать [МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области](#) обязательное для исполнения предписание.

читывая изложенные обстоятельства, руководствуясь [частью 20 статьи 18.1](#) федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Мордовского УФАС России,

РЕШИЛА:

. Признать жалобу *** (вх. №4707 от 08.09.2021) обоснованной.

. Признать действия [МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области](#), выразившиеся в указании в Извещении [о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 1:21:103801:39](#) сведений о предмете аукциона, а именно: 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), нарушением подпункта 4 пункта 21 и [подпунктов 3, 4 пункта 8 статьи 39.11](#) земельного кодекса Российской Федерации (в ред. № 126 от 02.07.2021 г. действующей до 31.08.2021 г.).

. Выдать [МТУ Росимущества в Республике Мордовия, Республике Марий Эл, Чувашской Республике и Пензенской области](#) предписание об устранении выявленных нарушений.

. Передать материалы настоящей жалобы должностному лицу Мордовского ФАС России, уполномоченному составлять протоколы об административных правонарушениях, для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.