

РЕШЕНИЕ №58-Т-2016

г. Чебоксары

17 октября 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 13 октября 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 17 октября 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

<...>

при участии:

заявителя – <...>,

в отсутствие представителя организатора торгов – администрации Красноармейского сельского поселения Красноармейского района Чувашской Республики, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу <...> (далее – <...>, заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Красноармейского сельского поселения Красноармейского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Красноармейский район, Красноармейское сельское поселение, с. Красноармейское, ул. 30 лет Победы, площадью 309,00 кв.м., с кадастровым номером 21:14:090116:167, вид разрешенного использования - склады (лот №1) (изв. №260816/1554717/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 06.10.2016 обратился <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Красноармейского сельского поселения Красноармейского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу:

Красноармейский район, Красноармейское сельское поселение, с. Красноармейское, ул. 30 лет Победы, площадью 309,00 кв.м., с кадастровым номером 21:14:090116:167, вид разрешенного использования - склады (лот №1) (изв. №260816/1554717/01).

Заявитель в жалобе указывает на то, что в нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и, следовательно, организатором торгов нарушено требование положения пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, в частности объявление о проведении аукциона в отношении земельного участка, который не может быть предметом аукциона.

Кроме того, заявитель указывает на наличие в извещении условия для участников аукциона о том, что затраты по формированию земельного участка несет победитель аукциона.

По мнению заявителя, данный пункт проекта договора не соответствует положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного заявитель просит признать жалобу обоснованной, обязать организатора торгов внести изменения в документацию.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

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

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 № 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 части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в

ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

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

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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), *не менее чем за тридцать дней* до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

Администрацией Красноармейского сельского поселения Красноармейского района в муниципальной газете «Вестник Красноармейского сельского поселения Красноармейского района» №17 от 18.08.2016 опубликовано объявление о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Красноармейский район, Красноармейское сельское поселение, с. Красноармейское, ул. 30 лет Победы, площадью 309,00 кв.м., с кадастровым номером 21:14:090116:167, вид разрешенного использования - склады (лот №1).

Извещение о проведении аукциона также сформировано 26.08.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (изв. №260816/1554717/01), к которому прикреплены следующие файлы: Извещение о проведении аукциона и аукционная документация.

Кроме того, извещение о проведении аукциона 29.08.2016 размещено на официальном сайте администрации Красноармейского сельского поселения Красноармейского района (http://gov.cap.ru/Declarations.aspx?gov_id=392&id=3353306), с приложенной к нему аукционной документацией.

В связи с названным, в соответствии с доводами жалобы <...>, Комиссия отмечает следующее.

1. По доводу заявителя о том, что в нарушение положений пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) извещение о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и, следовательно, организатором торгов нарушено требование положения пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса, в частности объявление о проведении аукциона в отношении земельного участка, который не может быть предметом аукциона, Комиссия Чувашского УФАС России установила следующее.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 или ведения дачного хозяйства).

Согласно извещению о проведении аукциона, размещенному на сайте www.torgi.gov.ru (изв. №260816/1554717/01) земельный участок, расположенный по адресу: Красноармейский район, Красноармейское сельское поселение, с. Красноармейское, ул. 30 лет Победы, площадью 309,00 кв.м., с кадастровым номером , принадлежит к категории земель с разрешенным использованием –

СКЛАДЫ.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор).

По Классификатору разрешенное использование «Склады» (числовое значение 6.9) соответствует фактическому использованию - размещению 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 и не предполагает эксплуатацию учреждений помещений.

Из письменных пояснений администрации Красноармейского сельского поселения не следует, какой именно вид склада предусматривается аукционной документацией, что может привести к невозможности отразить всю имеющуюся информацию о земельном участке и сведения о возможном его использовании, что может повлечь негативные последствия для участника аукциона, поскольку отсутствует информация о том, что представляет собой выставляемый на торги участок (подъездные пути, наличие освещения и т.п.).

Из вышеуказанных норм следует, что организатору торгов необходимо получить технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, так как разыгрываемый земельный участок предусматривает возведение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений.

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС признаёт данный довод <...> обоснованным.

2. По доводу Заявителя о наличии в извещении условия для участников аукциона о том, что затраты по формированию земельного участка несет победитель аукциона, Комиссией Чувашского УФАС России установлено следующее.

Согласно части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 осуществляются в следующем порядке:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории

или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Таким образом, из анализа положений части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса следует, что все полномочия, связанные с формированием земельного участка, выставяемого на аукциона, возложены на организатора торгов.

Кроме того, согласно части 14 статьи 39.8 Земельного кодекса в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, **не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора**, если иное не установлено федеральным законом.

Таким образом, условие в извещении о проведении аукциона о том, что затраты по формированию земельного участка несет победитель аукциона, является противоречащим действующему законодательству, в частности положениям статей 39.8 и 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод заявителя обоснованным.

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.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу <...> обоснованной и приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной.
2. Выдать организатору торгов – Администрации Красноармейского сельского поселения Красноармейского района Чувашской Республики предписание об устранении выявленных нарушений.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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

Исх. от 17.10.2016 №05-04/7586

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 58-Т-2016

г. Чебоксары

17 октября 2016 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

Председателя Комиссии:

<...>

Членов Комиссии:

на основании решения от 17.10.2016 № 58-Т-2016, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Администрации Красноармейского сельского поселения Красноармейского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Красноармейский район, Красноармейское сельское поселение, с. Красноармейское, ул. 30 лет Победы, площадью 309,00 кв.м., с кадастровым номером 21:14:090116:167, вид разрешенного использования - склады (лот №1) (изв. №260816/1554717/01), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Красноармейского сельского поселения Красноармейского района Чувашской Республики **в срок до 28 октября 2016 года** устранить допущенные нарушения **путем аннулирования** открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Красноармейский район, Красноармейское сельское поселение, с. Красноармейское, ул. 30 лет Победы, площадью 309,00 кв.м., с кадастровым номером 21:14:090116:167, вид разрешенного использования - склады (лот №1) (изв. №260816/1554717/01).

2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 03 ноября 2016 года**.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>