

о признании жалобы обоснованной

10.05.2016

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<...>;

<...>;

<...>;

<...>;

<...>;

в отсуствие:

<...>;

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее также Заявитель) на действия Администрации Азовского сельского поселения Азовского ННМР Омской области (далее - Администрация, Ответчик) при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Азовского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области (далее - аукционы), а именно:

- извещение № 160316/8890700/05, лот № 1 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4029, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Ваффеншмидта);

- извещение № 160316/8890700/06, лот № 2 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4028, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Врубеля);

- извещение № 160316/8890700/07, лот № 3 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160701:1215, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, пер. Бархатный),

в присутствии представителей Ответчика:

- Главы Азовского сельского поселения Азовского ННМР Омской области <...> (решение Совета Азовского сельского поселения от 29.01.2016 № 07-30, предъявлено удостоверение);

- <...> (доверенность от 01.03.2016, предъявлен паспорт);

- в присутствии участника аукциона <...> (предъявлен паспорт),

в отсутствие представителя Заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения жалобы (исх. Омского УФАС России от 04.05.2016 № 05-2846)

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России 27.04.2016 поступила жалоба Заявителя (вх. № 3095) на действия Администрации при проведении аукциона.

Заявитель указал в жалобе, что в нарушение пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Администрация в извещениях о проведении аукционов определила срок подачи заявок с 17.03.2016 с 08.30 ч. по 16.04.2016 до 08.30 ч.

Заявитель обратил внимание в жалобе на то, что 16.04.2016 является нерабочим днем (суббота) следовательно, заявки Ответчиком не могли быть приняты 16.04.2016, таким образом, по мнению <...> срок приема заявок на участие в аукционе составлял 29 дней в нарушение требований пункта 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Заявитель указал в жалобе, что согласно положениям действующего законодательства, земельные участки, выставленные на торги, не могли быть предметом аукционов, в связи с тем, что в соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Так же, по мнению Заявителя, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона не содержатся следующие сведения:

- 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), но при этом в извещении указано разрешенное использование земельного участка: малоэтажные и индивидуальные жилые дома с приусадебными участками для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 400 до 3000 кв.м.;

- в отношении сетей газоснабжения в извещении указаны только сведения о максимальной нагрузке и сроке действия технических условий и отсутствуют сведения 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), а для лота № 3 в отношении сетей газоснабжения в извещении указано: технические условия будут предоставлены победителю аукциона, при этом иная информация отсутствует.

Также <...> в жалобе обратил внимание на то, что подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона, в числе прочих, должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка, но в нарушение указанной нормы Администрацией не определен в извещении порядок внесения задатка.

Заявитель указал в жалобе, что распоряжением Администрации № 22 от 16.03.2016 Администрацией в составе извещения о проведении аукционов утверждена форма заявки на участие в аукционе (приложение № 1 и

приложение № 2).

При этом, как указал Заявитель, согласно приложению № 2 к извещению о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, участником аукциона может быть юридическое лицо.

По мнению Заявителя, Ответчик намеренно расширил круг заявителей для приема заявок на участие в аукционах, допустив к участию в аукционах не только граждан, но и юридических лиц, что является нарушением абзаца 2 пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, согласно которому участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Также Заявитель обратил внимание в жалобе на то, что Администрация в извещении о проведении аукционов в пункте «Начальная цена предмета аукциона» вопреки пункту 2 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ, пункту 16 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрела изменение в сторону увеличения размера ежегодной арендной платы, определенной по результатам аукционов.

Также Заявитель указал в жалобе, что ранее обращался в Администрацию с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, являющегося предметом аукциона по лоту № 1 и ему было отказано в предварительном согласовании предоставления данного земельного участка и Администрацией в порядке, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 Земельного кодекса РФ было принято решение о проведении аукциона.

Как пояснил в жалобе <...>, согласно извещениям о проведении аукционов, Администрацией была определена дата проведения торгов по трем лотам – 22.04.2016, но в указанную дату состоялись торги только по лоту № 1, которые, согласно итоговому протоколу № 4 от 22.04.2016, размещенному на официальном сайте, завершились 22.04.2016 года в 17.30 ч.

Также <...> обратил внимание на то, что торги по лоту № 2 и лоту № 3 были проведены 25.04.2016, несмотря на то, что извещением был определен срок проведения торгов 22.04.2016.

Кроме того, в нарушение пункта 5 статьи 39.12 Земельного кодекса, согласно данным итоговых протоколов, Администрацией были приняты три заявки на участие в аукционе от одного заявителя <...> и две заявки от <...>

На заседании Комиссии 10.05.2016 Заявитель, надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения жалобы, отсутствовал.

2. 10.05.2016 на заседание Комиссии Ответчик представил Омскому УФАС России надлежащим образом заверенные копии истребуемых документов, в соответствии с уведомлением Омского УФАС России (исх. от 04.05.2016 № 05-2847), в том числе:

- письма (исх. от 17.07.2015 № 302) в адрес <...>;

- постановления от 29.07.2015 № 86 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на территории Азовского сельского поселения Азовского ННМР Омской области;

- схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории от 29.07.2015 № 86;

- извещения о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе № 080715/8890700/03 от 08.07.2015;

- извещения о проведении торгов № 160316/8890700/05 от 16.03.2016;

- заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка от <...> (исх. от 25.06.2015);

- распоряжения Администрации о проведении аукциона от 16.03.2016 № 22 с приложением № 1 (извещение о проведении аукциона)⁴

- информацию о шагах аукциона по лоту № 1;

- технических условий и информации о плате за подключение № 2612 от 24.11.2015;

- технических условий на подключение к сети газораспределения от 27.11.2015 № 1912;

- кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером 55:01:160102:4029 от 16.09.2015 №

55/201/15-410095;

- заявки на участие в аукционе от <...> от 05.04.2016 по лоту № 1;
- заявки на участие в аукционе от <...> от 11.04.2016 по лоту № 1;
- заявки на участие в аукционе от <...> от 15.04.2016 по лоту № 1;
- заявки на участие в аукционе от <...> от 15.04.2016 по лоту № 1;
- подтверждения извещения Администрацией участников аукциона о рассмотрении жалобы <...>;
- итогового протокола № 4 по лоту № 1 от 22.04.2016;
- протокола № 5 заседания конкурсной комиссии Администрации по рассмотрению заявок на участие в аукционе от 20.04.2016;
- заявления <...> о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка от 22.06.2015;
- извещения о приеме заявлений граждан и КФХ о намерении участвовать в аукционе № 080715/8890700/02 от 08.07.2015;
- извещения 06/2015 о приеме заявлений от граждан о намерении участвовать в аукционе по продаже земельных участков и на право заключения договора аренды на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности в газете «Муниципальный вестник Азовского сельского поселения» № 7 от 08.07.2015, а также извещения 05/2015 о приеме заявлений от граждан о намерении участвовать в аукционе по продаже земельных участков и на право заключения договора аренды на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности в газете «Муниципальный вестник Азовского сельского поселения» № 6 от 18.06.2015;
- письма Администрации в адрес <...> от 17.07.2015 № 301;
- постановления от 29.07.2015 № 84 об утверждении схемы земельного участка;
- схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории от 29.07.2015 № 84;
- извещения о проведении торгов № 160316/8890700/07 от 16.03.2015;
- извещения о проведении торгов № 160316/8890700/06 от 16.03.2015;
- кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером 55:01:160701:1215 от 16.09.2015 № 55/201/15-409881;
- заявки на участие в аукционе по лоту № 3 от <...> от 15.04.2016;
- заявки на участие в аукционе по лоту № 3 от <...> от 14.04.2016;
- заявки на участие в аукционе по лоту № 3 от <...> от 15.04.2016;
- информацию о шагах аукциона по лоту № 3;
- итогового протокола № 4/3 от 25.04.2016 по лоту № 3;
- заявления <...> о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка от 10.06.2015;
 - ответа Администрации на заявление <...> (исх. от 17.07.2015 № 303);
- постановления от 29.07.2015 № 87 об утверждении схемы земельного участка;
- кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером 55:01:160102:4028 от 16.09.2015 №

55/201/15-409907;

- технических условий на подключение к сети газораспределения от 27.11.2015 № 1911;
- технических условий и информации о плате за подключение № 2611 от 24.11.2015;
- заявки на участие в аукционе от <...>. по лоту № 2 от 14.04.2016;
- заявки на участие в аукционе от <...> по лоту № 2 от 18.03.2016;
- заявки на участие в аукционе от <...> по лоту № 2 от 14.04.2016
- заявки на участие в аукционе от <...> по лоту № 2 от 15.04.2016
- информацию о шагах аукциона по лоту № 2;
- итогового протокола № 4/2 от 25.04.2016 по лоту № 2;

3. Представители Ответчика на заседание Комиссии 10.05.2016 представили письменные пояснения по доводам жалобы Заявителя (вх. от 10.05.2016 № 3339э), не согласились с доводами жалобы Заявителя, а также пояснили, что сроки подачи заявок на участие в аукционе были указаны Администрацией в соответствии с пунктом 19, пунктом 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно: заявки от желающих участвовать в аукционе принимались Администрацией в течение тридцати дней, до 08.30 ч. 16.04.2016, электронным, почтовым и нарочным способами.

Кроме того представители Администрации на заседании комиссии 10.05.2015 обратили внимание на то, что 16.04.2016 с 08.00 ч. до 12.00 ч. на рабочем месте в Администрации по указанному в извещении адресу находился специалист, принимающий заявки участие в аукционе и Заявитель могла беспрепятственно подать заявку на участие в аукционе.

Также представители Ответчика пояснили, что согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в отношении земельных участков, являющихся предметом аукционов, в установленном законом порядке были определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, предусмотренные Градостроительным регламентом Правил землепользования застройки Азовского сельского поселения, утвержденные решением Совета Азовского немецкого национального муниципального района Омской области от 28.12.2015.

Также представители Администрации пояснили, что в связи с тем, что на практике вопрос получения и выдачи технических условий организаторам аукциона от ресурсоснабжающих компаний до конца не урегулирован, в части получения технических условий или возможности технического присоединение представители газоснабжающей организации направляют в адрес уполномоченного органа, технические условия установленного образца.

Представители Ответчика также обратили внимание на то, что порядок внесения и возврата задатка подробно изложен в извещении, а также, что форма заявки для участия в аукционе от юридических лиц (приложение № 2 к извещению), приобщена ошибочно.

Представители Администрации пояснили на заседании Комиссии, что при рассмотрении заявок участников аукционов Администрация руководствовалась нормами абзаца 2 пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

По словам представителей Ответчика, заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка от <...> в Администрацию не поступало.

Также представители Ответчика пояснили, что датой проведения аукционов согласно извещениям является 22.04.2016 в 10.00 ч., в связи с тем, что по лоту № 1 аукцион по лоту № 1 проводился длительное время, а именно с 10.00 ч. до 17.30 ч. с перерывом с 14.00 ч. до 15.00 ч., председателем комиссии было принято решение о переносе проведения аукционов по лоту № 2, лоту № 3 на 25.04.2016 на 14.00 ч. и возражений от участников аукционов, допущенных для участия по лотам № 2, № 3, не поступало.

Кроме того, представители Администрации указали, что заявки на участие в аукционах принимались и рассматривались соответствии с требованиями статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

4. Из имеющихся у Комиссии материалов и информации следует, что 16.03.2016 Администрацией на официальном сайте www.torgi.gov.ru были размещены извещения о проведении аукционов, а

именно:

- извещение № 160316/8890700/05, лот № 1 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4029, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Ваффеншмидта);

- извещение № 160316/8890700/06, лот № 2 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4028, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Врубеля);

- извещение № 160316/8890700/07, лот № 3 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160701:1215, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, пер. Бархатный),

Согласно протоколу № 5 заседания конкурсной комиссии Администрации по рассмотрению заявок на участие в аукционах от 20.04.2016 по лоту № 1 поступили заявки на участие от <...>, <...>, <...>, <...>, по лоту № 2 от <...>, <...>, <...>, <...>, по лоту № 3 от <...>, <...>, <...>

Все перечисленные заявители были допущены к участию в аукционах.

Согласно итоговому протоколу № 4 от 22.04.2016 победителем по лоту № 1 признана <...>

Согласно итоговому протоколу № 4/2 от 25.04.2016 победителем по лоту № 2 признан <...>

Согласно итоговому протоколу № 4/3 от 25.04.2016 победителем по лоту № 3 признан <...>

5. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные материалы, Комиссия признала жалобу **обоснованной в части**, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключения договоров по результатам торгов.

5.1. Статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок подготовки и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

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

16.03.2016 Администрацией на официальном сайте www.torgi.gov.ru были размещены извещения о проведении аукционов, а именно:

- извещение № 160316/8890700/05, лот № 1 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4029, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Ваффеншмидта);

- извещение № 160316/8890700/06, лот № 2 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4028, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Врубеля);

- извещение № 160316/8890700/07, лот № 3 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160701:1215, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, пер. Бархатный),

В указанном извещении датой начала приема заявок было указано 17.03.2016 08.30 ч., а датой окончания приема заявок 16.04.2016 08.30 ч.

Таким образом, учитывая, что период с 17.03.2016 по 16.04.2016 при подсчете составляет 31 день, Омское УФАС России полагает, что Ответчиком не были нарушены права и законные интересы как <.....>, так и других участников аукционов.

5.2. Согласно подпункту 3 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не

определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, 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 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения 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).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

Решением Совета Азовского ННМР Омской области от 28.12.2015 N 7-42 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Азовского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области» утверждены Правила землепользования и застройки Азовского немецкого национального муниципального района Омской области (далее - Правила), которые приняты в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, [Уставом](#) Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, Генеральным планом Азовского ННМР Омской области, а также с учетом положений иных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Комиссией Омского УФАС России установлено, что в извещении о проведении аукционов по лоту № 1, лоту № 2, лоту № 3 указана следующая информация о разрешенном использовании земельного участка: малоэтажные и индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 400 до 3000 кв.м.

Так, Правилами (подпункт 1.2 пункт 1 часть ■■■) установлены параметры малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство), а именно этажность - до 3 эт., минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии) - 3 м, максимальный процент застройки - 60 и указанные параметры, в том числе должны были быть указаны в извещении о проведении аукционов по лотам 1,2,3.

Таким образом, Администрацией в извещении не была указана информация максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно параметры малоэтажного и индивидуального жилого дома.

5.3. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе 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 извещениях Администрацией была указана информация о наличии предварительных технических условий о возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно - технического

обеспечения и информация о плате за подключение, а именно:

по лоту № 1:

- водоснабжение и канализация: - максимальная нагрузка в точках подключения водоснабжения – 1 куб.м/сут.;
- срок действия – 3 года с даты выдачи до 24.11.2018 года; - срок подключения объекта капитального строительства к сетям – 3 года с даты выдачи до 24.11.2018 года. Тариф на подключение установлен Региональной энергетической комиссией Омской области от 26.05.2015 года № 86/29. Для подключения правообладателю земельного участка необходимо обратиться в АО «Омскоблводопровод»;

- газоснабжение: максимальная нагрузка - 5,0 куб.м/сут. Технические условия действительны до 27.11.2018 года,

по лоту № 2:

- водоснабжение и канализация: - максимальная нагрузка в точках подключения водоснабжения – 1 куб.м/сут.; - срок действия – 3 года с даты выдачи до 24.11.2018 года; - срок подключения объекта капитального строительства к сетям – 3 года с даты выдачи до 24.11.2018 года. Тариф на подключение установлен Региональной энергетической комиссией Омской области от 26.05.2015 года № 86/29. Для подключения правообладателю земельного участка необходимо обратиться в АО «Омскоблводопровод»;

- газоснабжение: максимальная нагрузка - 5,0 куб.м/сут. Технические условия действительны до 27.11.2018 года,

по лоту № 3

- водоснабжение и канализация: - максимальная нагрузка в точках подключения водоснабжения – 1 куб.м/сут.;
- срок действия – 3 года с даты выдачи до 24.11.2018 года; - срок подключения объекта капитального строительства к сетям – 3 года с даты выдачи до 24.11.2018 года. Тариф на подключение установлен Региональной энергетической комиссией Омской области от 26.05.2015 года № 86/29. Для подключения правообладателю земельного участка необходимо обратиться в АО «Омскоблводопровод»;

- газоснабжение: технические условия будут предоставлены победителю аукциона.

Указанная информация была представлена в Администрацию ОАО
«Омскгазстройэксплуатация» и ОАО «Омскоблводопровод» письмами от 24.11.2015 № 2612, от 27.11.2015 № 1912, от 27.11.2015 № 1911; от 24.11.2015 № 2611. Кроме того, тариф на подключение установлен Региональной энергетической комиссией Омской области от 26.05.2015 года № 86/29.

Таким образом, Комиссия Омского УФАС России полагает, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении Администрацией указана необходимая информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения для лиц, желающих принять участие в аукционах.

5.4. Согласно подпункту 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

Омским УФАС России установлено, что в извещении, размещенном на сайте www.torgi.gov.ru в порядке проведения аукциона указана следующая информация:

Порядок внесения задатка: перечисление на нижеуказанный расчетный счет:

Получатель: УФК по Омской области (Администрация Азовского сельского поселения л/с 05523026490)

ИНН 5509005900

КПП 550901001

р/с 40302810900013940483

Банк получателя:

Отделение по Омской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Омск)

БИК 045209001

ОКТМО 52701000

В графе «Назначение платежа» указать: **Задаток для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером** (указать кадастровый номер земельного участка).

Задаток возвращается в течение трех рабочих дней: - претенденту со дня поступления уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе, в случае, если такое уведомление поступило до дня окончания срока приема заявок. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона;

- со дня оформления протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе претенденту, не допущенному к участию в аукционе;

- со дня подписания протокола о результатах аукциона участнику, не победившему в аукционе.

Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет арендной платы за него. Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращаются.

Задаток возвращается в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона.

Учитывая вышеизложенное, Омское УФАС России полагает, что Администрацией в извещении была указана вся необходимая информация в соответствии с подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

5.5 Согласно абзацу 2 пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном [пунктом 7 статьи 39.18](#) настоящего Кодекса, могут являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Комиссией Омского УФАС России установлено, что приложением № 2 к извещениям является форма заявки юридического лица на участие в аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков, находящегося в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, из земель населенных пунктов.

Учитывая, что указанные аукционы проводились Администрацией в соответствии [пунктом 7 статьи 39.18](#) Земельного кодекса РФ, юридические лица в аукционах по лоту № 1, № 2, № 3 участвовать не могли, соответственно форма заявки юридического лица на участие в аукционе приложена Администрацией к извещению в нарушение абзаца 2 пункта 10 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

5.6. Согласно извещению о проведении аукционов по лотам № 1, № 2, № 3 размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка может быть пересмотрен в сторону увеличения не чаще одного раза в год на основании утвержденной кадастровой стоимости. Изменение размера арендной платы осуществляется в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления арендатору. Размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

Статья 39.7. Земельного кодекса РФ устанавливает размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

Пунктом 2 указанной статьи установлено, что в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Согласно пункту 16 статьи 39.11 Земельного кодекса по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Действующее законодательство не содержит запрета о пересмотре арендной платы по договору аренды земельного участка в сторону увеличения не чаще одного раза в год на основании утвержденной кадастровой стоимости.

Таким образом, Администрация правомерно указала в извещении о том, что размер ежегодной арендной платы по договору аренды земельного участка может быть пересмотрен в сторону увеличения не чаще одного раза в год на основании утвержденной кадастровой стоимости.

5.7. Комиссия Омского УФАС России считает необходимым отметить, что довод <...> о том, что им в адрес Администрации было направлено заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка не нашел своего подтверждения, поскольку при этом Администрация факт наличия указанного заявления отрицает.

Заявителем копия такого заявления или подтверждение отправки заявления в Администрацию не представлены.

5.8. Датой проведения аукционов согласно извещениям является 22.04.2016 в 10.00 ч.

Комиссией Омского УФАС России установлено, в связи с тем, что по лоту № 1, аукцион проводился длительное время, а именно с 10.00 ч. до 17.30 ч. с перерывом с 14.00 ч. до 15.00 ч., председателем комиссии было принято решение о переносе проведения аукционов по лоту № 2, лоту № 3 на 25.04.2016 на 14.00 ч. и возражений от участников аукциона, допущенных для участия по лотам № 2, № 3, не поступало. Кроме того, в протоколах о результатах проведения аукционов № 4/2, № 4/3 содержится примечание о том, что в связи с продолжительным периодом проведения аукциона по лоту № 1, проведение аукционов по лотам № 2, № 3 перенесено на 25.04.2015, о чем были уведомлены участники аукционов.

Таким образом, Комиссия Омского УФАС России пришла к выводу о том, что действия Администрации по переносу даты и времени проведения аукционов по лоту № 2, лоту № 3 на 25.04.2016 на 14.00 ч. не ограничили права участников аукционов по лоту № 2, лоту № 3.

Учитывая указанные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной в части жалобу <...> на действия Администрации Азовского сельского поселения Азовского ННМР Омской области при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Азовского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, а именно:

- извещение № 160316/8890700/05, лот № 1 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4029, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Ваффеншмидта);

- извещение № 160316/8890700/06, лот № 2 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160102:4028, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, ул. Врубеля);

- извещение № 160316/8890700/07, лот № 3 (земельный участок с кадастровым номером 55:01:160701:1215, расположенный по адресу: РФ, Омская область, Азовский ННР, с. Азово, пер. Бархатный),

2. Предписание Администрации Азовского сельского поселения Азовского ННМР Омской области не выдавать, в связи с отсутствием оснований для его выдачи.