



ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: fo33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № К-196-02/2018

26 марта 2018г.

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

<_____> – председателя комиссии – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

<_____> – члена комиссии – заместителя начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

<_____> – ведущего специалиста – эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

при участии:

от организатора аукциона - Комитета по управлению имуществом Петушинского района – Т. – консультанта, юриста отдела по распоряжению имуществом Комитета по управлению имуществом Петушинского района,

в отсутствие заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы,

рассмотрев дело № К-196-02/2018, возбужденное по жалобе гр.Д. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Петушинского района Владимирской области ИНН 3321007211, ОГРН 1023301107213 при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Петушинское (сельское поселение) п. Ермолино, кадастровый номер <...> :13:080130:129, площадью 110 кв.м., извещение от 06.02.2018 № 060218/0121839/02 после перерыва, объявленного 19.03.2018 ,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России) поступила жалоба гр. Д. (далее по тексту – заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Петушинского района Владимирской области ИНН 3321007211, ОГРН 1023301107213 при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Петушинское (сельское поселение) п. Ермолино, кадастровый номер <...> :13:080130:129, площадью 110 кв.м., в порядке статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Заявителем указано на нарушение организатором аукциона п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации. В обоснование жалобы заявитель приводит следующие доводы:

извещение и аукционная документация не содержит 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;
- 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 извещения.
- в нарушение п. 21 ст.39.11 ЗК РФ не указаны конкретные обременения с указанием площади установленных ограничений, местоположения ограничений, на участке и иные данные, позволяющие с достаточной степенью точности определить возможные ограничения и их влияние на возможность строительства определенного объекта.

3. Информация, опубликованная на сайте torgi.gov.ru в отношении оспариваемого аукциона, не содержит порядок проведения аукциона, размещение которого является обязательным в силу требований п.21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Из изложенного, по мнению заявителя, следует, что аукционная документация подготовлена и размещена формально, что может свидетельствовать о прогнозируемости победителя вследствие отсечения иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

Таким образом, со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства.

В опровержение доводов заявителя представителем КУМИ Петушинского района заявлено, что законодателем не установлена обязанность размещать в извещении о проведении торгов непосредственно допустимые параметры максимального и (или) минимально разрешенного строительства объекта капитального строительства, и непосредственно технические условия. В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 06.02.2018 № 060218/0121839/02 указана информация о том, что со сведениями 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, о плате за подключение (технологическое присоединение) можно ознакомиться в рабочие дни с 10.00 до 17.00 по адресу: г.Петушки, Советская пл., д. 5, каб. 18, контактный телефон: 2-31-77.

В отношении земельного участка, который является предметом аукциона, обременения, ограничения не установлены, поэтому сведения о них в информационном сообщении отсутствуют.

Порядок проведения аукциона отражен в п.4 «Определение участников аукциона». Земельный кодекс Российской Федерации не обязывает оформлять «порядок проведения аукциона» отдельным пунктом информационного сообщения.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в адрес организатора аукциона – КУМИ Петушинского района, Заявителя направлены уведомления о поступлении жалоб и о приостановлении процедуры проведения торгов по продаже земельного участка от 12.03.2018 № 02/1125-сэв.

Представителем КУМИ Петушинского района в материалы дела представлены следующие документы:

- уведомление о выполнении требования о приостановлении торгов от 16.19.2017 № 03-13/1327;
 - отзыв на жалобу;
- выписка из ЕГРН;
- протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 12.03.2018;
- выписка из правил землепользования и застройки МО «Петушинское сельское поселение» (в редакции от 18.12.2017 № 140/13);
- заявка на участие в аукционе гр. Т. от 07.02.2018;
- отчет об оценке земельного участка с кадастровым номером 33:13:080130:129 от 22.01.2018;
- извещение о проведении аукциона;
- постановление администрации Петушинского района от 14.03.2017 № 405 о создании комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков, иного муниципального имущества или права на заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и и(или) пользования;
- постановление администрации Петушинского района от 19.08.2014 № 1655 «Об утверждении Положения «О комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков, иного муниципального имущества или права на заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и и(или) пользования»;
- постановление Администрации Петушинского района «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 3 года, расположенного в д. Еромолино, вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» от 30.01.2018 № 144;
- заявление гр. Т. об утверждении схемы земельного участка от 20.08.2017;
 - выпуск газеты «Вперед» № 8 от 06.02.2018 с размещённым извещением о проведении торгов в форме аукциона о продаже земельного участка;

- запрос КУМИ Петушинского района в Владимирские электрические сети ОАО «Владимирэнерго МРСК Центра и Приволжья» от 29.12.2017 № КУМ 878/19-01;

- информация Петушинского РЭС в ответ на запрос от 29.12.2017 № КУМ 878/19-01.

Исследовав представленные документы, оценив доводы Заявителя, организатора торгов - КУМИ Петушинского района Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с постановлением главы администрации Петушинского района Владимирской области от 30.01.2018 № 144 постановлено провести аукцион на право заключения договора аренды сроком на 3 года земельного участка расположенного по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Петушинское (сельское поселение) п. Ермолино, кадастровый номер <...> :13:080130:129, площадью 110 кв.м, вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

06.02.2018 на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru КУМИ Петушинского района размещено извещение № 060218/0121839/02 о проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Петушинское (сельское поселение) п. Ермолино, кадастровый номер <...> :13:080130:129, площадью 110 кв.м.

Организатор торгов – Комитет по управлению имуществом Петушинского района.

В печатном издании «Вперед» от 06.02.2018 № 8 размещено извещение о проведении торгов в форме аукциона о продаже указанного земельного участка.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 06 февраля 2018 года.

Дата окончания приема заявок - 07 марта 2018 в 15-00 МСК.

Дата проведения аукциона – 13 марта 2018 в 10-00 МСК.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 12.03.2018 на участие в аукционе подана одна заявка гр. Т., с которым принято решение заключить договор аренды как с единственным участником аукциона.

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Установлено, что поводом для принятия решения о проведении торгов в форме аукциона послужило заявление гр. Т. о продаже земельного для размещения объекта торговли (магазина продовольственных товаров).

Согласно [статье 39.2](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) названного Кодекса.

В [пункте 19 статьи 39.11](#) ЗК РФ установлено, что 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.

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](#) ЗК РФ).

На основании [подпункта 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 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).

Комиссией установлено, что в извещении о проведении аукциона, размещенном в газете «Вперед» № 8 от 06.02.2018 и

в сети "Интернет", содержится следующая информация, что со сведениями 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, о плате за подключение (технологическое присоединение) можно ознакомиться в рабочие дни с 10.00 до 17.00 по адресу: г.Петушки, Советская пл., д. 5, каб. 18, контактный телефон: 2-31-77.

Следовательно, необходимая потенциальным участникам торгов информация, влияющая на предположительные материальные вложения, связанные эксплуатацией земельного участка, в свободном доступе не обеспечена.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Из материалов дела следует, что в данном случае разрешенное использование выставленного на аукцион земельного участка определено как размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу, что указание в извещении на возможность ознакомления с техническими условиями в служебном помещении организатора торгов свидетельствует о ненадлежащем выполнении КУМИ Петушинского района Владимирской области [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения данной нормы закона.

Доводы представителя организатора аукциона основаны на неверном толковании норм закона.

[Статьей 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В 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 ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

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 (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В связи с вышеизложенным, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о признании жалобы гр. Д. на действия – Комитета по управлению имуществом Петушинского района Владимирской области ИНН 3321007211, ОГРН 1023301107213 при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Петушинское (сельское поселение) п. Ермолино, кадастровый номер <...> :13:080130:129, площадью 110 кв.м., извещение от 06.02.2018 № 060218/0121839/02 обоснованной.

Комиссия признает, что Комитет по управлению имуществом Петушинского района Владимирской области при проведении аукциона нарушил [пункт 4 части 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ, так как в опубликованном извещении разместил лишь ссылку на возможность ознакомления со сведениями 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, о плате за подключение (технологическое присоединение), при этом не обеспечил в свободном доступе необходимую потенциальным участникам торгов информацию.

На основании изложенного комиссия антимонопольного органа принимает решение о необходимости устранения нарушения земельного законодательства путем внесения изменений в извещение о проведении аукциона в части включения сведений в соответствии с требованиями [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ;

В целях устранения выявленного нарушения заказчику решено выдать предписание.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Д. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом Петушинского района Владимирской области при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка по адресу: Владимирская область, Петушинский район, МО Петушинское (сельское поселение) п. Ермолино, кадастровый номер <...> :13:080130:129, площадью 110 кв.м. обоснованной.

2. Выдать Комитету по управлению имуществом Петушинского района Владимир

ской области предписание о внесении изменений в извещение о проведении аукциона в части включения сведений в соответствии с требованиями [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ с учетом принятого решения.

Председатель Комиссии _____

Члены Комиссии: _____

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.