

РЕШЕНИЕ №25к/16

«06» сентября 2016 года

г. Липецк

Резолютивная часть решения объявлена 06.09.2016

Решение в полном объеме изготовлено 09.09.2016

Комиссия по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1. Федерального закона «О защите конкуренции», Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области в составе:

председатель Комиссии: И.В. Поткина – руководитель управления;

заместитель председателя Комиссии: Л.А. Черкашина – заместитель руководителя управления - начальник отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

члены Комиссии: Т.Н. Ролдугина – начальник отдела контроля закупок и торгов;

Т.С. Рябкова – заместитель начальника отдела контроля закупок и торгов;

в присутствии представителей организатора торгов: Областное бюджетное учреждение «Областной фонд имущества» – <...> (директор), <...> (доверенность б/н от 06.09.2016),

в отсутствие заявителя - гражданки Пуховой А.А.,

рассмотрев жалобу гражданки Пуховой А.А. на действия организатора торгов — ОБУ «Областной фонд имущества» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, площадью 1466 кв.м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул. И.А. Флерова (лот №1) (извещение №290716/2000316/01 размещено 29.07.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

29 августа 2016 года в Липецкое УФАС России поступила жалоба гражданки Пуховой А.А. на действия организатора торгов — ОБУ «Областной фонд имущества» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Жалоба подготовлена в соответствии с требованиями ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению. Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Липецкого УФАС России по адресу: <http://lipetsk.fas.gov.ru>.

Заявитель, надлежащим образом уведомленный о времени и месте рассмотрения жалобы, на рассмотрение жалобы не явился, представителей не направил.

В своей жалобе заявитель указывает, что организатором торгов, при размещении извещения о проведении вышеуказанного аукциона по лоту №1 и протокола рассмотрения заявок неверно указаны следующие сведения о предмете аукциона: о месте нахождения земельного участка и о площади земельного участка. Кроме того, извещение не содержит сведений о правах на земельный участок и об ограничении прав на данный земельный участок. Также в извещении отсутствуют полные данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения. Не указаны реквизиты для перечисления задатка, а именно: неверно указан КБК, что сделало невозможным подать заявку на участие в аукционе. Кроме того, извещение не содержит требования о предоставлении на участие в открытом аукционе документов- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

Присутствующие на рассмотрении жалобы представители организатора торгов не согласились с доводами жалобы заявителя, представили письменные пояснения по доводам жалобы.

Кроме того, на рассмотрение жалобы организатором торгов представлены документы, предусмотренные ч.15 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров предусмотрен статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции".

Комиссия Липецкого УФАС России в результате рассмотрения жалобы, возражений на нее и материалов торгов пришла к следующим выводам.

Согласно п.1 ст.3 Земельного кодекса РФ, земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

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

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11](#) и [39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.п.1-5 ч.3 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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](#) "О государственном кадастре недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

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.

Исходя из изложенного следует, что для проведения аукциона требуется наличие кадастрового паспорта, содержащего необходимые характеристики земельного участка.

Следует отметить, что согласно ч.4 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 N221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"), кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, *содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости*, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

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 ([пункт 19 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в [пункте 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу [п.п.4 п.21 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона, в числе прочего, должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка).

Как было установлено Комиссией Липецкого УФАС России, организатором торгов 29.07.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, площадью 1466 кв.м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.И.А. Флерова (лот №1) (извещение №290716/2000316/01).

Проанализировав представленную организатором торгов копию кадастрового паспорта вышеуказанного земельного участка, Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что она содержит следующие сведения относительно адреса (описания местоположения земельного участка): Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.Флерова.

На основании вышеизложенного, извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона, содержащее сведения об местоположении земельного участка (Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.И.А. Флерова), которые идут вразрез со сведениями об адресе (описании местоположения) данного земельного участка, указанные в кадастровом паспорте этого земельного участка (Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.Флерова), разработано организатором торгов в нарушение [п.п.4 п.21 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Поскольку, по результатам торгов организатор торгов обязан вписать в договор аренды земельного участка сведения, предусмотренные извещением, указанные нарушения могут послужить препятствием в дальнейшем при регистрации документов в иных органах.

Таким образом, жалоба заявителя в данной части является обоснованной.

Рассмотрев доводы жалобы заявителя о том, что в извещении и протоколе рассмотрения заявок неверно указаны сведения о площади земельного участка и что извещение не содержит сведений о правах на земельный участок с кадастровым номером 48:20:0041801:252 и об ограничении прав на данный земельный участок, Комиссия Липецкого УФАС России считает их

необоснованными, ввиду следующего.

Проанализировав извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, а также протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по лоту №1, Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что в составе описания вышеуказанного земельного участка содержатся сведения относительно его площади, которая составляет -1466 кв.м.

В то же время, проанализировав кадастровый паспорт вышеуказанного земельного участка, установлено, что он содержит следующие сведения относительно площади: «1466+/- 13кв.м».

Согласно Приказа Минэкономразвития России от 17.08.2012 N518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке", в кадастровом паспорте указывается основная площадь земельного участка и значение средней квадратической погрешности местоположения характерных точек. В рассматриваемом случае это: «1466+/- 13кв.м». Однако, для заключения договора аренды, регистрации права собственности, исчисления земельного налога используется значение основной площади, без указания допустимой погрешности.

Как было вышеизложено, в силу [п.п.4 п.21 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать, в числе прочего, сведения о *правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.*

Проанализировав извещение сформированное организатором торгов в электронном виде, Комиссией Липецкого УФАС России установлено, что оно содержит следующие сведения о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав: «Права на участок, ограничения прав: Нет».

Следовательно, организатором торгов требования [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации соблюдены.

Рассмотрев довод жалобы заявителя об отсутствии в извещении полных данных о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, Комиссия Липецкого УФАС России считает его обоснованным, ввиду следующего.

В силу [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона, в числе прочего, должно содержать 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.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Проанализировав извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, Комиссия Липецкого УФАС России установила, что оно содержит следующие сведения: «Технические условия подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- к электрическим сетям: возможность подключения энергопринимающего устройства здания склада мощностью 35 кВт по III категории надежности электроснабжения от электрических сетей АО «ЛГЭК» отсутствует. Для обеспечения возможности подключения необходимо строительство ЛЭП-6 кВ, трансформаторной подстанции и ЛЭП – 0,4 кВ. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению в соответствии с п.16 правил технологического присоединения составляет 180 дней. Плата за технологическое присоединение устанавливается в соответствии с постановлением № 52/3 от 15.12.2015 г. Управления энергетики и тарифов по Липецкой области».

Таким образом, извещение содержит сведения только о технических условиях подключения к электрическим сетям и не содержит сведений о технических условиях подключения к иным сетям инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод), что свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев довод жалобы заявителя о неверном указании реквизитов для перечисления задатка, а именно: неверном указании КБК, Комиссия Липецкого УФАС России считает его необоснованным, ввиду следующего.

В силу [подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Как было установлено Комиссией Липецкого УФАС России, во исполнение вышеуказанных норм Земельного кодекса РФ, организатором торгов 29.07.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, площадью 1466 кв.м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул.И.А. Флерова (лот №1) (извещение №290716/2000316/01).

Проанализировав данное извещение выявлено, что организатором торгов в п.2.4 установлены следующие требования: «Для участия в аукционе претендент вносит задаток в безналичном порядке путем единовременного перечисления денежных средств в валюте Российской Федерации на счет организатора

аукциона: ОБУ «Областной фонд имущества», ОГРН 1124823012005, ИНН 4826083625, КПП 482601001 Расчетный счет №40601810000003000001, Управление финансов Липецкой области (Областное бюджетное учреждение «Областной фонд имущества» лицевой счет № 20026000020), БИК 044206001, Отделение г. Липецк, **КБК 04200000052000000510-(5555)**, ОКТМО 42701000».

Из данного текста извещения следует, что в нем указан КБК 04200000052000000510-(5555), что свидетельствует об исполнении организатором торгов [п.п.8 п.21 ст.39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Также следует отметить, что указание организатором торгов КБК 04200000052000000510-(5555) не создало препятствий единственному участнику аукциона- гражданину Мороз А.В. подать заявку на участие в аукционе и внести задаток в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на счет организатора торгов, который содержит вышеуказанный КБК.

Более того, заявителем не было представлено доказательств, свидетельствующих о невозможности внести задаток на счет организатора торгов, который содержит КБК 04200000052000000510-(5555).

Рассмотрев довод жалобы заявителя о том, что извещение не содержит требования о предоставлении на участие в открытом аукционе документов- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо, Комиссия Липецкого УФАС России считает его обоснованным, ввиду следующего.

[Статьей 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации определено, что для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) *надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;*
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке.

Данный установленный перечень документов является обязательным и исчерпывающим.

В соответствии с п.3 [ст. 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации, организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за

исключением документов, указанных в [пункте 1 статьи 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Проанализировав извещение о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, Комиссией Липецкого УФАС России выявлено, что организатором торгов, в нарушение п.1 ст.[39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации, в п.2.2 не установлены требования о предоставлении участниками, для участия в аукционе, следующих документов:

-надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

Установленные нарушения Земельного кодекса Российской Федерации содержат признаки состава административного правонарушения.

Руководствуясь ч.20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006 N135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Липецкого УФАС России

Р Е Ш И Л А:

1. Признать жалобу гражданки Пуховой А.А. на действия организатора торгов — ОБУ «Областной фонд имущества» при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, площадью 1466 кв.м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул. И.А. Флерова (лот №1) (извещение №290716/2000316/01 размещено 29.07.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) обоснованной в части доводов №№1.1, 1.2 (адрес земельного участка), 1.4, 3.

2. В действиях организатора торгов установлены нарушения [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#), пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать предписание об устранении выявленных нарушений.

4. Передать материалы должностному лицу Липецкого УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение может быть обжаловано в Арбитражном суде Липецкой области в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ №25к/16

«06» сентября 2016 года

г. Липецк

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Липецкой области по рассмотрению жалоб по процедуре, предусмотренной статьёй 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

председатель Комиссии: И.В. Поткина – руководитель управления;

заместитель председателя Комиссии: Л.А. Черкашина – заместитель руководителя управления - начальник отдела антимонопольного контроля на товарных и финансовых рынках;

члены Комиссии: Т.Н. Ролдугина – начальник отдела контроля закупок и торгов;

Т.С. Рябкова – заместитель начальника отдела контроля закупок и торгов,

Руководствуясь частью 20 ст.18.1, п.3.1. части 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании своего решения от 06.09.2016 по делу №25к/16 по рассмотрению жалобы гражданки Пуховой А.А.,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Заказчику - Областное бюджетное учреждение «Областной фонд имущества», **в срок до 17.09.2016**, аннулировать торги в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041801:252, площадью 1466 кв.м., предназначенного для строительства здания склада, относящегося к категории земель населенных пунктов, местоположение: Российская Федерация, Липецкая область, г.Липецк, ул. И.А. Флерова (лот №1) (извещение №290716/2000316/01 размещено 29.07.2016 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru) и разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru данную информацию.

2. В трехдневный срок с момента исполнения настоящего предписания уведомить об этом антимонопольный орган (с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания).

Предписание может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение 3 месяцев со дня его вынесения.