

РЕШЕНИЕ №57-Т-2016

г. Чебоксары

10 октября 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 05 октября 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 10 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 представителей:

- заявителя – <...>;

- ответчика – администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики:

<...>

рассмотрев жалобу <...> (далее – <...>, заявитель) на действия организатора торгов – Администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Шоссейная, площадью 1375 кв.м., с кадастровым номером 21:20:100164:456, вид разрешенного использования - магазины (лот №4) (изв. №150816/4334967/01), 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 28.09.2016 обратился <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Шоссейная, площадью 1375 кв.м., с кадастровым номером 21:20:100164:456, вид разрешенного использования - магазины (лот №4) (изв. №150816/4334967/01).

В жалобе <...> указывает на следующие нарушения:

1. В нарушение подпункта «в» пункта 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» извещение о проведении аукциона не содержит сведений об ограничении (обременении), а именно информацию о том, что по данному земельному участку проходит газопровод среднего давления.
2. В нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в составе аукционной документации отсутствуют технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании вышеизложенного заявитель просит обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию.

Представители администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики (далее – администрация Цивильского городского поселения, организатор торгов) нарушение не признали и считают, что положения аукционной документации соответствуют требованиям действующего законодательства.

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 Цивильского городского поселения в газете «Цивильский Вестник» №78-80 от 19.08.2016 опубликовано объявление о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Шоссейная, площадью 1375 кв.м., с кадастровым номером 21:20:100164:456, вид разрешенного использования - магазины (лот №4) (изв. №150816/4334967/01).

Извещение о проведении аукциона также сформировано 19.08.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, к которому прикреплены следующие файлы: извещение, образец заявки на заключение договора аренды, образец заявки на заключение договора купли-продажи, проект договора аренды, проект договора купли-продажи.

Кроме того, извещение о проведении аукциона размещено на официальном сайте

организатора торгов (http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov_id=477&id=2296574), 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 подпункта «в» пункта 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» извещение о проведении аукциона не содержит сведений об ограничении (обременении), а именно информацию о том, что по данному земельному участку проходит газопровод среднего давления Комиссия Чувашского УФАС России установила следующее.

Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», на которое ссылается заявитель в своей жалобе, **признано утратившим силу с 01.03.2015 года**, в связи с изданием Постановления Правительства Российской Федерации от 22.10.2014 №1090 «О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации, признании утратившими силу отдельных нормативных правовых актов и отдельных положений нормативных правовых актов Российской Федерации и РСФСР и признании не действующими на территории Российской Федерации отдельных нормативных правовых актов СССР».

На настоящий момент 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.

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. №150816/4334967/01) предметом торгов по лоту №4 является земельный участок по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Шоссейная, площадью 1375 кв.м., с кадастровым номером **21:20:100164:456**, вид разрешенного использования – магазины.

Согласно письму АО «Газпром газораспределение Чебоксары» филиал в г. Цивильске от 20.09.2016 №173, предоставленному заявителем в качестве доказательства, на участке с кадастровым номером **21:20:100164:456** проходит газопровод среднего давления.

В вышеуказанном письме сказано, что на основании подпункта 1 пункта 2 статьи 56 Земельного кодекса и пунктами 17, 18 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» охранная зона вышеуказанного объекта определяется в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 4 метра с каждой стороны от оси газопровода. В целях предупреждения повреждения или нарушения условий нормальной эксплуатации газопровода налагаются ограничения (обременения), которыми запрещаются:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- перемещать, повреждать, засыпать, уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Следовательно, факт наличия трубопровода необходимо отразить в аукционной документации по продаже земельного участка.

Кроме того, указанным письмом АО «Газпром газораспределение Чебоксары» филиал в г. Цивильске сообщает о том, что на выставленном участке запрещается совершать определённые действия.

Из извещения о проведении аукциона следует, что в пункте «Описание прав и ограничений» не указано сведений о наличии газопровода среднего давления, а тем более о каких-либо запретах на данный земельный участок.

Таким образом, администрацией Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики не соблюден порядок подготовки и организации аукциона, в части не полного соблюдения требований законодательства к содержанию извещения о проведении аукциона, т.е. не указания полной информации об ограничениях прав на земельный участок.

Следовательно, довод заявителя Комиссия Чувашского УФАС России признаёт состоятельным.

2. Оценив довод заявителя о том, что в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в составе аукционной документации отсутствуют технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссия Чувашского УФАС России пришла к следующему.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение.

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что в извещении, размещенном администрацией Цивильского городского поселения на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>, названные технические условия не размещены и, соответственно, ознакомиться с их содержанием на сайте www.torgi.gov.ru не представляется возможным.

Кроме того, Комиссия Чувашского УФАС России отмечает, что формулировка пункта 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса предполагает указание в извещении о проведении аукциона не только на наличие технических условий, реквизитов полученных технических условий, но и их содержания, что в данном случае отсутствовало.

Отсутствие технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения нельзя считать надлежащим исполнением требований закона, поскольку такой порядок предоставления информации налагает на потенциальных участников неоправданные ограничения и затраты, связанные с ознакомлением с аукционной документацией.

Кроме того, в ходе рассмотрения жалобы <...>, Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что в извещении отсутствует информации 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 Российской Федерации (далее – ГрК 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.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Отсутствие данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в свою очередь может повлечь за собой бесконтрольную застройку реализованного имущества и невозможность применения каких-либо мер реагирования Администрацией Цивильского городского поселения ввиду ненадлежащего использования земельного участка.

Отсутствие в составе извещения сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения и данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства свидетельствует о ненадлежащем выполнении Администрацией Цивильского городского поселения Чувашской Республики требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

В силу вышеизложенного, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт данный 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 Цивильского городского поселения Цивильского 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.

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 57-Т-2016

г. Чебоксары

10 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 10.10.2016 № 57-Т-2016, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Шоссейная, площадью 1375 кв.м., с кадастровым номером 21:20:100164:456, вид

разрешенного использования - магазины (лот №4) (изв. №150816/4334967/01), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) указанного Закона,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Администрации Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики **в срок до 26 октября 2016 года** устранить допущенные нарушения **путем аннулирования** открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка по адресу: Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Шоссейная, площадью 1 375 кв.м., с кадастровым номером 21:20:100164:456, вид разрешенного использования - магазины (лот №4) (изв. №150816/4334967/01).

2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания **в срок до 30 октября 2016 года**.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>