

GRAPHIC 1

Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

**РЕШЕНИЕ**

20 июля 2015 года

г. Сыктывкар

**№ 05-14/6438**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: <...> (далее - Комиссия), рассмотрев жалобу <...> исх. от 09.07.2015 (вх. № 3855 от 09.07.2015) на действия Администрации муниципального района «Сыктывдинский», при организации открытого аукциона по продаже права собственности на земельный участок по лоту № 5 (извещение № 020715/1219601/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

при участии:

<...> - представителя Администрации муниципального района «Сыктывдинский» по доверенности № 18 от 16.03.2015,

<...> - члена постоянно действующей комиссии по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды таких земельных участков, расположенных на территории муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский»,

<...> - заявителя,

**УСТАНОВИЛА:**

В жалобе содержатся требования о признании незаконными действий Администрации муниципального района «Сыктывдинский» (далее – Администрация МР «Сыктывдинский») при организации открытого аукциона по продаже права собственности на земельный участок по лоту № 5 (извещение № 020715/1219601/01) (далее – открытый аукцион) в виде:

- несоответствия размера задатка, указанного в извещении об открытом аукционе на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и размера задатка, указанного в извещении об открытом аукционе на официальном сайте Администрации МР «Сыктывдинский»;
- отсутствия реальной схемы расположения земельного участка по лоту 5;
- указания недостаточной информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- завышения начальной цены продажи земельного участка относительно его кадастровой стоимости.

К рассмотрению жалобы привлечены: Администрация муниципального района «Сыктывдинский», место нахождения: Республика Коми, Сыктывдинский район, село Вьльгорт, улица Домны Каликовой, дом 62; <...>.

Жалоба рассмотрена в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

1. Порядок организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Согласно части 9 статьи 39.11 Земельного кодекса аукцион является открытым по составу участников.

Согласно части 11 статьи 39.11 Земельного кодекса организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно частям 18-20 статьи 39.11 Земельного кодекса организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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.

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.

Организатором открытого аукциона явилась Администрация МР «Сыктывдинский».

Согласно части 18 статьи 7 Устава муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» принятого решением Совета МР «Сыктывдинский» № 29/2-2 от 17.02.2006 муниципальных правовые акты муниципального района, кроме Устава муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» и муниципальных правовых актов о внесении изменений и дополнений в Устав муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский», публикуются или в районной газете "Наша жизнь", или в Информационном вестнике Совета и администрации муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский», или на официальном сайте администрации муниципального района «Сыктывдинский» [www.syktyvadin.ru](http://www.syktyvadin.ru) не позднее, чем через 7 дней после их подписания главой муниципального района - председателем Совета муниципального района.

Извещение № 020715/1219601/01 о проведении открытого аукциона размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (<http://www.torgi.gov.ru>), на официальном сайте Администрации МР «Сыктывдинский» (<http://www.syktyvadin.ru/>) 02.07.2015, опубликовано в газете «Наша жизнь» 02.07.2015.

Предметом открытого аукциона по лоту № 5 явилось приобретение права собственности земельного участка расположенного по адресу: Республика Коми. Сыктывдинский район, село Лэзым, улица Нагорная, в составе земель населенных пунктов, площадью 1188 кв. м., не обремененного правами третьих лиц и предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер <...> :04:2601004:218.

2. Требования к извещению о проведении аукциона установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Пунктом 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса определено, что 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.

Согласно сформированному на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещению № 020715/1219601/01 по лоту № 5 в поле «размер задатка в валюте лота» указано – 0 руб.

Согласно информационному сообщению, прикрепленному к извещению № 020715/1219601/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), размер задатка по лоту № 5 равен 20 % от начальной цены продажи земельного участка и составляет 28 898 рублей.

Извещение о проведении аукциона, размещенное на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), фактически содержит информацию о двух размерах задатка (0 рублей и 28 898 рублей), что не соответствует требованиям пункта 8 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса и может вводить в заблуждение участников аукциона относительно размера задатка, может препятствовать последним в участие в

аукционе.

Таким образом, действия Администрации МР «Сыктывдинский» в виде указания в извещении о проведении открытого аукциона, размещенного на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 2-х разных размеров задатка по лоту № 5 «0 руб.» и «28 898 рублей» противоречат требованиям пункта 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

3. Заявителем обжалуется отсутствие реальной схемы расположения земельного участка по лоту № 5 открытого аукциона.

Нормами Земельного кодекса, регулируемыми порядок организации и проведения открытого аукциона по продаже земельных участков в собственность не установлено требование о наличии у организатора торгов схем размещения продаваемых земельных участков и необходимости размещения таких схем в составе извещения о проведении открытого аукциона.

Согласно письменной позиции Администрации МР «Сыктывдинский» администрация не выступает органом учета недвижимого имущества, в том числе земельных участков, поэтому имеет лишь схематичное представление расположения земельного участка на местности. Решение о проведении торгов по продаже земельных участков принимается уполномоченным органом в отношении земельных участков прошедших государственный кадастровый учет. При формировании границ земельного участка и постановке его в органе кадастрового учета земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер <...> Земельный участок по лоту № 5 прошел кадастровый учет, данному участку присвоен индивидуальный кадастровый номер <...> информация о котором содержится в извещении о проведении аукциона.

В указанных действиях Администрации МР «Сыктывдинский» отсутствуют нарушения порядка организации открытого аукциона.

4. Согласно пункту 5 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать информацию о начальной цене предмета аукциона.

Извещением о проведении открытого аукциона установлена начальная цена продажи земельного участка по лоту № 5 в размере 144 490 рублей.

Согласно portalу услуг «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) кадастровая стоимость земельного участка по лоту № 5 составляет 33 347,16 рублей. По мнению заявителя, начальная цена продажи земельного участка по лоту № 5 открытого аукциона значительно завышена относительно его кадастровой стоимости.

Согласно части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Администрацией МР «Сыктывдинский» на заседании Комиссии представлена копия отчета № 05/05/03 об определении рыночной стоимости объекта недвижимости – земельного участка, расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Лэзым, ул. Нагорная, кадастровый номер <...> :04:2601004:218, общей площадью 1188 кв. м. по состоянию на 15.05.2015 (далее – отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости).

Согласно подразделу «результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке» раздела 1.1. отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости рыночная стоимость объекта оценки составила 144 490 рублей.

Цена рыночной стоимости объекта недвижимости совпадает с начальной ценой продажи земельного участка по лоту № 5 открытого аукциона.

Таким образом, начальная цена продажи земельного участка по лоту № 5 установлена Администрацией МР «Сыктывдинский» в соответствии с требованиями части 12 статьи 39.11 Земельного кодекса.

5. Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса определено, что извещение о проведении аукциона 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 (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 извещении о проведении открытого аукциона информация о технических условиях подключения указана следующим образом:

- «Информация о возможности подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- информация о возможности подключения объектов к сетям теплоснабжения от 30.07.2014 № 631; от 13.10.2014 № 917;
- информация о возможности подключения объектов к централизованным системам водоснабжения и водоотведения от 07.08.2014 № 2619/8; от 14.10.2014 № 01/08-15/508; от 29.10.2014 № 189;
- информация о возможности технологического присоединения к сетям электроснабжения от 22.08.2014 №56-102-22-2/2765; от 30.10.2014г. № 56-102-22-2/3516;
- информация о возможности технологического присоединения к сетям газоснабжения от 06.08.2014 № 04/4083; от 28.10.2014 № 04/6327;

Подключение к инженерно-техническим сетям производится за плату».

Согласно пояснениям Администрации МР «Сыктывдинский» получение технических условий подключения (технологического присоединения) осуществляется уполномоченным органом только в отношении земельных участков, основным видом разрешенного использования которого подразумевается строительство объектов капитального строительства. Земельный участок по лоту № 5 сформирован для ведения личного подсобного хозяйства, которое в качестве дополнительного вида использования предоставляет право строительства жилого дома. В силу части 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 «О личных подсобных хозяйствах» (далее – Закон о личных приусадебных хозяйствах) строительство индивидуального жилого дома на земельном участке для ведения личного подсобного хозяйства является вспомогательным видом разрешенного использования.

Данная позиция Администрации МР «Сыктывдинский» не принимается по следующим основаниям.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, 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 части 1 статьи 4 Закона о личных приусадебных хозяйствах для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Согласно части 2 статьи 4 Закона о личных приусадебных хозяйствах приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Часть 2 статьи 4 Закона о личных приусадебных хозяйствах не устанавливает видов разрешенного использования земельных участков.

Виды разрешенного использования земельных участков определены Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Классификатор включает в себя 3 раздела: наименование вида разрешенного использования земельного участка (1), описание вида разрешенного использования земельного участка (2), код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка (3).

Абзацем 24 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков установлен вид разрешенного использования земельного участка – приусадебный участок личного подсобного хозяйства.

В описание вида приусадебный участок личного подсобного хозяйства включено: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка – приусадебный участок личного подсобного хозяйства, предусматривает возможность строительства здания, сооружения.

Согласно пояснениям Администрации МР «Сыктывдинский» администрацией не запрашивались технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для земельного участка по лоту № 5 открытого аукциона.

Следовательно, данные о таких технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения у Администрации МР «Сыктывдинский» на дату размещения извещения отсутствовали и не могли быть включены в указанное извещение.

Согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях 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.

Действия Администрации МР «Сыктывдинский» в виде выставления на торги земельного участка по лоту № 5 без наличия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения содержат признаки нарушения пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса. Указанные действия не относятся к порядку организации и проведения торгов. Таким образом, рассмотрение данного вопроса не относится к компетенции антимонопольного управления.

Согласно части 1 статьи 1 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» (далее – Закон о Прокуратуре) Прокуратура Российской Федерации - единая федеральная централизованная система органов, осуществляющих от имени Российской Федерации надзор за соблюдением [Конституции](#) Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 21 Закона о Прокуратуре предметом надзора являются соблюдение [Конституции](#) Российской Федерации и исполнение законов, действующих на территории Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, Следственным комитетом Российской Федерации, представительными (законодательными) и исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, органами военного управления, органами контроля, их должностными лицами, субъектами осуществления общественного контроля за обеспечением прав человека в местах принудительного содержания и содействия лицам, находящимся в местах принудительного содержания, а также органами управления и руководителями коммерческих и некоммерческих организаций.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> в части требований, касающихся действий Администрации МР «Сыктывдинский» в виде указания в извещении о проведении открытого аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 2-х разных размеров задатков по лоту № 5: 0 рублей и 28 898 рублей, обоснованной.

2. Признать жалобу <...> в части требований, касающихся действий Администрации МР «Сыктывдинский» в виде: отсутствия реальной схемы расположения земельного участка по лоту 5; указания недостаточной информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; завышения начальной цены продажи земельного участка относительно его кадастровой стоимости, необоснованной.
3. Признать Администрацию МР «Сыктывдинский» нарушившей пункт 8 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса в части действия в виде указания в извещении о проведении открытого аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 2-х разных размеров задатка по лоту № 5 «0 руб.» и «28 898 рублей».
4. Выдать Администрации МР «Сыктывдинский» предписание о внесении изменений в раздел «размер задатка в валюте лота» извещения о проведении открытого аукциона, размещенного на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).
5. Направить материалы в Прокуратуру Сыктывдинского района для решения вопроса о наличии либо отсутствии в действиях Администрации МР «Сыктывдинский» нарушений пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Председатель Комиссии  
Члены Комиссии

<...>  
<...>  
<...>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

#### ПРЕДПИСАНИЕ

20 июля 2015 года

г. Сыктывкар

№ 05-14/6438

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: <...> (далее - Комиссия), руководствуясь [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 20 июля 2015 года о нарушении Администрацией муниципального района «Сыктывдинский» (далее – Администрация МР «Сыктывдинский»), место нахождения: Республика Коми, Сыктывдинский район, село Вильгорт, улица Домны Каликовой, дом 62, пункта 8 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации МР «Сыктывдинский» в течение трех дней со дня получения настоящего предписания внести изменение в извещение № 020715/1219601/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) по лоту № 5 путем указания в поле «размер задатка в валюте лота» размера задатка - 28 898 рублей.
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии  
Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.