

РЕШЕНИЕ №13-Т-2016

г. Чебоксары

11 апреля 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 06 апреля 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 11 апреля 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:

от организатора торгов – <...>

от заявителя – <...>

рассмотрев жалобу <...> (далее - <...>) на действия организатора торгов – Администрации города Шумерля Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:05:010112:755, площадью 5013 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Мира, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010119:881, площадью 4818 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Карла Маркса, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010122:483, площадью 771 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Урукова, с видом разрешенного использования «склады», срок аренды на 3 года (изв. №110316/0117938/01),

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 30.03.2016 обратилось <...> с жалобой на действия организатора торгов – Администрации города Шумерля Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:05:010112:755, площадью 5013 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Мира, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010119:881, площадью 4818 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Карла Маркса, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010122:483, площадью 771 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Урукова, с видом разрешенного использования «склады», срок аренды на 3 года (изв. №110316/0117938/01).

Из жалобы ООО «КаратСтрой» следует, что извещение о проведении аукциона на сайте www.gshum.cap.ru не содержит проект договора аренды земельного участка.

Кроме того, заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании вышеизложенного заявитель просит обязать организатора торгов внести изменения в документацию и продлить срок подачи заявок.

Представители администрации города Шумерля Чувашской Республики 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).

11.03.2016 администрацией города Шумерля в Шумерлинской общественно-

политической газете «Вперед» №10 от 11.03.2016 опубликовано объявление о проведении торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков и земельных участков при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:05:010112:755, площадью 5013 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Мира, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;
- с кадастровым № 21:05:010119:881, площадью 4818 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Карла Маркса, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;
- с кадастровым № 21:05:010122:483, площадью 771 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Урукова, с видом разрешенного использования «склады», срок аренды на 3 года (изв. №110316/0117938/01).

Извещение о проведении аукциона также сформировано 11.03.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>, к которому прикреплены следующие файлы: Постановление администрации города Шумерля Чувашской Республики от 10.03.2016 №175, Постановление администрации города Шумерля Чувашской Республики от 10.03.2016 № 176, Постановление администрации города Шумерля Чувашской Республики от 10.03.2016 №177, информационное сообщение о проведении аукциона, описание документов на участие в аукционе, заявление на участие в аукционе, проект договора аренды земельного участка.

Кроме того, извещение о проведении аукциона 11.03.2016 размещено на официальном сайте администрации города Шумерля www.gshum.cap.ru, с приложенной к нему аукционной документацией.

В связи с названным, в соответствии с доводами жалобы <...> Комиссия отмечает следующее.

1. Согласно части 19 статьи 39.11 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.

Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации

от 3 июня 2015 г. № 195 «Об утверждении регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru» утверждён [Регламент](#) официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт www.torgi.gov.ru является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

Как следует из совокупности вышеперечисленных норм, сайт администрации города www.gshum.cap.ru не является официальным сайтом для размещения информации о проведении торгов и, следовательно, размещение на сайте администрации проекта договора не носит обязательный характер.

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС России признаёт довод ООО «КаратСтрой» об отсутствии проекта договора аренды земельного участка несостоятельным, поскольку проект договора размещен на официальном сайте www.torgi.gov.ru и его дублирование на сайте администрации действующим законодательством не требуется.

2. 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).

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

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что администраций города

Шумерля Чувашской Республики в извещении на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> указано, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения имеются.

Между тем, названные технические условия к документации на официальном сайте не размещены, соответственно, ознакомиться с их содержанием на сайте www.torgi.gov.ru не представляется возможным.

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

Указание на то, что с технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения имеются, нельзя считать надлежащим исполнением требований закона в данной части, поскольку такой порядок предоставления информации налагает на потенциальных участников неоправданные ограничения и затраты, связанные с ознакомлением с аукционной документацией.

Кроме того, <...> указывает на отсутствие 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 города Шумерля Чувашской Республики 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 Администрации города Шумерля Чувашской Республики требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Следовательно, довод заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и данных о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Комиссия Чувашского УФАС России признаёт обоснованным.

3. В соответствии с [частью 26 статьи 16](#) Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории.

В силу [части 5 статьи 41](#) ГрК РФ одним из видов документации по планировке территории является градостроительный план земельного участка.

На основании [части 6 статьи 43](#) ГрК РФ подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, должна осуществляться в составе проектов межевания территорий, такая же возможность предусмотрена и в отношении застроенных земельных участков.

В [частях 1 и 2 статьи 44](#) ГрК РФ указано на то, что подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Из пояснений представителя администрации города Шумерля Чувашской Республики не следует, имеется ли градостроительный план на представленные в аукционе в аренду земельные участки.

Указанное выше может привести к невозможности отразить всю имеющуюся информацию о конкретном земельном участке и сведения о возможном его использовании, что может повлечь негативные последствия для застройщика.

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 в части отсутствия 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 и приходит к выводу о необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> обоснованной в части отсутствия 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.
2. Признать жалобу <...> необоснованной в части обязательного размещения проекта договора в составе извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на сайте администрации www.gshum.cap.ru.
3. Выдать организатору торгов – Администрации города Шумерля 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.

Исх. от 11.04.2016 №05-04/2393

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 13-Т-2016

г. Чебоксары

11 апреля 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:

<...>

на основании решения от 11 апреля 2016 года № 13-Т-2016, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <...> на действия организатора торгов – Администрации города Шумерля Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:05:010112:755, площадью 5013 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Мира, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010119:881, площадью 4818 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Карла Маркса, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010122:483, площадью 771 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Урукова, с видом разрешенного использования «склады», срок аренды на 3 года (изв. №110316/0117938/01), и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации города Шумерля Чувашской Республики **в срок до 12 мая 2016 года** устранить нарушения, допущенные при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:05:010112:755, площадью 5013 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Мира, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010119:881, площадью 4818 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Карла Маркса, с видом разрешенного использования «строительство среднеэтажного жилого дома», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:05:010122:483, площадью 771 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Шумерля, ул. Урукова, с видом разрешенного использования «склады», срок аренды на 3 года (изв. №110316/0117938/01) путем:

- внесения изменений в извещение о проведении аукциона, в части указания сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и содержания технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с требованиями статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

- установления нового срока подачи заявок на участие в аукционе в соответствии с требованиями статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1 настоящего предписания с приложением соответствующих документов **в срок до 16 мая 2016 года.**

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>