

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей – <....>; членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>,

в отсутствие заявителя (уведомлен надлежащим образом);

в присутствии представителя организатора торгов – администрации Шарлыкского района - <....> (доверенность от 16.01.2018г.); Сомовой Е.А. (доверенность от 16.01.2018г.); <....> (доверенность от 16.01.2018г.),

рассмотрев жалобу <....> (вх. № 75 от 09.01.2018г.) на действия организатора торгов – Администрации Шарлыкского района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Извещение № 021217/0128201/01),

#### **УСТАНОВИЛА:**

09.01.2018г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба <....> (вх. № 75 от 09.01.2018г.) на действия организатора торгов – Администрации Шарлыкского района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Извещение № 021217/0128201/01).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части 11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 119 от 11.01.2018г., исх. № 118 от 11.01.2018г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 18 января 2018г. на «11» часов «30» минут.

Из содержания жалобы заявителя следует, что администрацией МО Шарлыкский район объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (№ извещения 021217/0128201/01) по 12 лотам.

В нарушение ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, учитывая разрешенное использование земельного участка, в аукционной документации отсутствует ряд сведений о предмете аукциона, а именно: о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о предельных параметрах строительства, о порядке возврата задатка, о наличии/отсутствии ограничений прав на земельные участки. Кроме того, шаг аукциона превышает 3 процента от начальной цены.

На основании изложенного, заявитель просит признать жалобу обоснованной и отменить торги по указанному извещению.

Представители организатора торгов – администрации МО Шарлыкский район пояснили следующее.

*«Шаг» аукциона не превышает 2% от начальной цены аукциона. Технические условия не указаны, т.к. основной вид разрешенного использования земельных участков ЛПХ, сельское хозяйство не предусматривает размещение объектов капитального строительства. Порядок возврата задатка действительно не указан. Все земельные участки свободны от прав третьих лиц.*

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией МО Шарлыкский район в соответствии с Постановлением № 505-п от 24.15.2015г. «О проведении аукциона по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки» объявлено о проведении открытого аукциона по продаже в собственность и приобретению права аренды на земельные участки.

02.12.2017г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано и з в е щ е н и е № 021217/0128201/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (14 лотов).

Порядок подготовки и 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 ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Таким образом, норма пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ детализирует перечень условий, которыми должен обладать земельный участок, являющийся предметом торгов. В частности, в случае наличия у земельного участка целевого использования, связанного со строительством, в предмет аукциона также должны входить 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 предусмотренных настоящим пунктом случаев.

Согласно извещению № 021217/0128201/01, а также аукционной документации предметом рассматриваемых торгов являлась продажа права на заключение договора аренды земельного участка с целевым назначением и разрешенным использованием: ЛПХ (лот 1-3, 5-7); строительство жилого дома (лот № 4); магазины (лот № 8); продажа земельных участков в собственность с разрешенным использованием ЛПХ (лот № 9-11), выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (лот № 12). Постановлением администрации МО Шарлыкский район № 564-п от 25.12.2017г. «Об отмене

аукциона по лоту № 12» администрация МО Шарлыкский район отказалась от проведения аукциона по лоту № 12.

Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «ЛПХ» предусматривает размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей).

Таким образом, организатором торгов планировалось проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка (договора купли-продажи земельного участка) с возможностью размещения объектов капитального строительства, в связи с чем, им должны были быть соблюдены в частности нормы п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ при формировании предмета аукциона относительно технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Сети инженерно-технического обеспечения представляют собой совокупность систем, необходимых для жизнеобеспечения. К ним относятся системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и др.

В ходе анализа извещения, информации, размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), Комиссией по рассмотрению жалобы установлено, что условия технического подключения (технологического присоединения) к объектам сетей теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения не определены.

Между тем, согласно письму Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015г. № Д23и-3009 «О технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных п.4 п.8 ст.39.11 ЗК РФ. Следовательно, данная информация, подлежит опубликованию во исполнение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в извещении отсутствуют.

Относительно доводов о том, что не опубликована информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, ограничениях прав на земельный участок, о порядке возврата задатка установлено, что действительно данная информация отсутствует в извещении по лотам с 1 по 11, в т.ч. по лотам №4,5, по которым в аренду предоставляются земельные участки с разрешенным использованием: магазины, для строительства жилого дома. Таким образом, вышеуказанные доводы обоснованы.

Относительно довода о том, что «шаг аукциона» установлен свыше 3% от начальной цены, Комиссией установлено, что «шаг аукциона» рассчитан и

указан администрацией в пределах 2 % от начальной цены, в соответствии с п. 4, 4.1 Постановления администрации МО Шарлыкский район № 505-п от 24.15.2015г. «О проведении аукциона по продаже в собственность и приобретения права аренды на земельные участки». Следовательно, данный довод необоснован.

Кроме того, в извещении не указана площадь земельных участков в нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Учитывая изложенное, администрацией МО Шарлыкский район не исполнена обязанность по опубликованию всей необходимой информации о предмете торгов

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов.

Таким образом, указанные действия организатора торгов нарушают порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы <....> (вх. № 75 от 09.01.2018г.).

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерацией о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по

рассмотрению жалоб

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <....> (вх. № 75 от 09.01.2018г.) обоснованной.
2. Признать администрацию МО Шарлыкского района нарушившей п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать предписание об аннулировании аукциона по извещению №021217/0128201/01 по лотам № 1-11.
4. Передать материалы дела № 06-18-02/2018 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<....>

Члены  
Комиссии

<....>

<....>

<....>

<....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.

### **Предписание по делу № 06-18-02/2018**

#### **об аннулировании торгов**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (приказ Оренбургского УФАС России №283 от 26.12.2011г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей, <....>; членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>, руководствуясь п.20 ст.18.1, п.3.1 ч.1 ст.23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 18 января 2018г. по делу №06-18-02/2018 о нарушении организатором торгов - администрацией МО Шарлыкского район при организации аукциона (извещение № 021217/0128201/01) п. 4 ч. 21

ст. 39.11 Земельного кодекса РФ при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. Администрации МО Шарлыкский район **ПРЕКРАТИТЬ** нарушение п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, для чего в **срок до «15» февраля 2018 года:**

- аннулировать аукцион по извещению №021217/0128201/01 по лотам № 1-11.  
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в Оренбургское УФАС России в **срок до 20 февраля 2018г.**, представив документы, подтверждающие его исполнение.

Председатель Комиссии <....>

Члены Комиссии <....>

<....>

<....>

<....>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 3-х месяцев со дня его выдачи.

Примечание: неисполнение в установленный срок настоящего Предписания влечет наложение административного штрафа в соответствии с ч. 2.6 ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях.