

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/37-2018

3 июля 2018 года  
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России (далее – Комиссия, Комиссия Управления) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- Д.... – врио руководителя Пензенского УФАС России, председателя Комиссии;

- П.....– начальника отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

- М...- главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы, члена Комиссии;

при участии:

представителей Администрации г. Сердобска Пензенской области К... (доверенность №58АА 1170137 от 19.02.2018), Ш...(доверенность от 1.03.2018);

в отсутствие заявителя – Д...(о месте и времени рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом),

рассмотрев жалобу Д...на действия организатора торгов администрации г. Сердобска Пензенской области (ИНН 5805009157, ОГРН 1065805021446) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:

лот №1: земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 648 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир дом, участок находится примерно в 350 м от ориентира по направлению на северо-восток; почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Сердобский район, г.Сердобск, ул. Максима Горького, д. 281; с кадастровым номером: 58:32:0020102:151, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для строительства СТО»;

лот № 2: земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 2771 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Сердобский район, г. Сердобск, ул. Чайковского, д. 107; с кадастровым номером: 58:32:0020518:30, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для многоэтажной жилой застройки»

(извещение № 160518/0258306/01 от 16.05.2018, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)); (далее по тексту – аукцион),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 25.06.2018 поступила жалоба Д... на действия организатора торгов - администрации г. Сердобска Пензенской области (ИНН 5805009157, ОГРН 1065805021446) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 160518/0258306/01, лот N 1, 2, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Из жалобы заявителя следует, что Администрацией нарушен порядок проведения аукциона, в связи с тем, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением - требованием от 28.06.2018 N2328-3 назначена и проведена 03 июля 2018 года в 15 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления 03.07.2018 представители Администрации согласились с доводами жалобы, подтвердив допущенные административное нарушение при проведении аукциона.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для

обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба Д... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

16.05.2018 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 160518/0258306/01 (далее - Извещение) о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот N 1,2) (далее - аукцион).

Дата и время начала приема заявок: 22.05.2018, 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 15.06.2018, 17:00

Лот N 1. Дата и время аукциона: 20.06.2018 в 10 час. 00 мин.

Предмет торгов: ежегодная арендная плата.

Местоположение земельного участка: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 350 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Сердобский район, г. Сердобск, ул. Максима Горького, д. 281.

Площадь: 648 кв. м.

Кадастровый номер <...> :32:0020102:151.

Разрешенное использование - обслуживание автотранспорта.

Участок не обременен арестом, залогом, сервитутом, правами третьих лиц.

Основания для проведения аукциона: постановление администрации города Сердобска №253 от 16.05.2018 года..

Начальная цена - 19 706 рублей.

Сумма задатка - 3 941,2 рублей (20% начальной цены).

Шаг аукциона - 591,18 рублей (3% начальной цены).

Лот N 2. Дата и время аукциона: 20.06.2018 в 10 час. 00 мин.

Предмет торгов: ежегодная арендная плата.

Местоположение земельного участка: Пензенская обл, Сердобский р-н, Сердобск г, Чайковского ул.

Площадь: 2 771 кв. м.

Кадастровый номер <...> :32:0020518:30.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Участок не обременен арестом, залогом, сервитутом, правами третьих лиц.

Основания для проведения аукциона: постановления администрации города Сердобска № 253 от 16.05.2018 года.

Начальная цена земельного участка - 16 390 рублей.

Сумма задатка - 3 278 рублей (20% начальной цены).

Шаг аукциона - 491,7 рублей (3% начальной цены).

Результаты рассмотрения заявок размещены на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Постановлением администрации города Сердобска Сердобского района Пензенской области от 16.05.2018 N 253 "О проведении аукциона (открытого по форме подачи предложений о цене арендной платы за пользование земельным участком) на право заключения договора аренды земельного участка" предусмотрено, что аукцион проводился в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 включает в себя, в том числе, 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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

В подпункте 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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.

Согласно Извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельных участков по лоту N 1 - обслуживание автотранспорта, лоту N 2 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Виды разрешенного использования земельных участков определены в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (далее - Классификатор).

Согласно Классификатору (код 4.9), вид разрешенного использования «Обслуживание автотранспорта» предполагает размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#).

Вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 Классификатора) предполагает размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме

не составляет более 15% от общей площади дома.

Таким образом, указанные виды разрешенного использования предусматривают возможность строительства зданий, сооружений.

Учитывая вышеизложенное, извещение о проведении Аукциона №160518/0258306/01 должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Между тем, Комиссией Управления установлено, что в Извещении о проведении аукциона, а также в разделе "Документы", информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, отсутствует.

При рассмотрении дела Комиссией Пензенского УФАС России установлено, что информация о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в Извещении и аукционной документации - отсутствует.

Таким образом, имеющимися в деле материалами подтверждается, что Администрацией г. Сердобска Пензенской области в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не указала в Извещении максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия 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, срок действия технических условий, плату за подключение (технологическое присоединение).

Размещение Администрацией аукционной документации в отсутствие указанной в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ информации, не позволяет определить размер дополнительных расходов на строительство Объекта на указанных земельных участках, что не позволило потенциальным участникам принять решение о подаче заявок на участие в аукционе.

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы о нарушении Администрацией г. Сердобска Пензенской области порядка проведения аукциона, Комиссия управления находит обоснованными.

На момент принятия Комиссией решения по настоящему делу, договор купли продажи земельных участков по лоту N 1, по лоту N 2 (извещение №160518/0258306/01, между Администрацией г. Сердобска Пензенской области и победителями аукциона не заключен.

Руководствуясь подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия управления

решила:

1. Признать жалобу Д... на действия организатора торгов - Администрацию г. Сердобска Пензенской области (ул. Ленина, д. 90, г. Сердобск, Сердобский район, Пензенская область, 442895, ИНН 5805009157, ОГРН 1065805021446) при проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение №160518/0258306/01 лот N 1, 2 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Администрацию г. Сердобска Пензенской области (ул. Ленина, д. 90, г. Сердобск, Сердобский район, Пензенская область, 442895, ИНН 5805009157, ОГРН 1065805021446), нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Выдать организатору торгов - Администрацию г. Сердобска Пензенской области (ул. Ленина, д. 90, г. Сердобск, Сердобский район, Пензенская область, 442895, ИНН 5805009157, ОГРН 1065805021446) обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона по лотам N 1, 2 (извещение №160518/0258306/01, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))

4. Материалы жалобы передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.