

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/64-2016

01 ноября 2016 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России 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:

- ..... – председателя Комиссии, и.о. руководителя управления;
- ..... – члена Комиссии, главного специалиста – эксперта отдела контроля органов власти и рекламы;
- ..... – члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы;

со стороны общества с ограниченной ответственностью «Строй Комплекс» (далее - ООО «Строй Комплекс») :

- ..... – представителя по доверенности от 16.10.2016 № б/н;

со стороны Управления муниципальным имуществом администрации г. Пензы (ул. Маршала Жукова, д. 4, г. Пенза, 440000) (далее – УМИ администрации г. Пензы, Управление):

- ..... – представителя по доверенности от 31.10.2016 № 6/9107;

рассмотрев жалобу ООО «Строй Комплекс» (Московское шоссе, д. 3, офис 212 А, г. Самара, 443013) на действия организатора торгов – УМИ администрации г. Пензы (ул. Маршала Жукова, д. 4, г. Пенза, 440000) при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов (извещение № 230916/0197526/04, лоты 1-3) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 24 октября 2016 года поступила жалоба ООО «Строй Комплекс» на действия организатора торгов – УМИ администрации г. Пензы при проведении открытого аукциона по продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов участка (извещение № 230916/0197526/04) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что в Извещении № 230916/0197526/04, размещенном

23.09.2016 в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), по лотам с 1 по 3 в графе «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно – технического обеспечения» указано, что подключение осуществляется в соответствии с исходными данными на инженерное обеспечение проектируемого объекта – инженерный раздел № 6 от 28.01.2015 (лот № 1), инженерный раздел № 18 от 16.02.2015 (лот № 2), инженерный раздел № 3 от 16.02.2015 (лот № 3), однако в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении отсутствуют сами 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).

Правовая позиция УМИ администрации г. Пензы изложена в письменных объяснениях от 31.10.2016 № 10/11079.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 27.10.2016 № 3709-3 назначена и проведена 01 ноября 2016 года.

На заседании Комиссии Управления представители УМИ администрации г. Пензы с доводами заявителя о нарушении требований Земельного кодекса РФ при проведении Аукциона не согласились. Поддержали доводы, изложенные в вышеуказанных объяснениях, дополнили, что всю необходимую информацию любое заинтересованное лицо имело возможность получить, обратившись в Управление, в том числе и за представлением инженерных разделов. По мнению представителей УМИ г. Пензы тот факт, что податель жалобы не обращался за получением разъяснений и документов, свидетельствует о том, что он не является лицом, заинтересованным в участии в аукционе, в связи с чем в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции не вправе обращаться в антимонопольной органам с жалобой в порядке, предусмотренном данной статьей.

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

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Пунктом 1 части 1 названной 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 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" (далее – Закон 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.

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.

Из жалобы следует, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация, размещение которой предусмотрено Земельным кодексом РФ, что не позволяет потенциальным участникам торгов, в том числе ООО «Строй Комплекс» принять решение об участии или неучастии в аукционе.

Учитывая изложенное, обращение ООО «Строй Комплекс» в антимонопольный орган с настоящей жалобой является правомерным.

В ходе рассмотрения жалобы установлено, что администрацией г. Пензы вынесены следующие постановления:

- постановление от 27.05.2016 № 814/4 «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе ул. Звездная, 200 (лот № 1);

- постановление от 27.05.2016 № 814/5 «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе ул. Перспективная – ул. Рябова (лот № 2);

- постановление от 27.05.2016 № 814/2 «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе ул. Совхозная, 15 з (лот № 3);

- постановление от 24.05.2016 № 785/14 «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, Совхозный проезд, № 19 В (лот № 4);

- постановление от 05.08.2016 № 1283/10 «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, ул. Нейтральная, 9 А (лот № 5);

- постановление от 05.08.2016 № 1283/9 «Об организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, пр. Победы, з/у № 96К (лот № 6).

Как следует из представленных документов, 23.09.2016 УМИ г. Пензы в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – Официальный сайт) размещено извещение № 230916/0197526/04 (далее по тексту – Извещение) о проведении Аукциона, а также соответствующая документация.

Дата начала приема заявок: 26.09.2016.

Дата окончания приема заявок: 26.10.2016.

Согласно извещению Аукцион состоял из шести лотов, по первым трем из которых графе «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно – технического обеспечения» указано, что подключение осуществляется в соответствии с исходными данными на инженерное обеспечение проектируемого объекта – инженерные разделы № 6 от 28.01.2015 (лот № 1), № 18 от 16.02.2015 (лот № 2), № 3 от 16.02.2015 (лот № 3).

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.

Согласно Извещению о проведении Аукциона виды разрешенного использования Земельных участков по лотам 1-3 –обслуживание транспорта (лот № 1), склады (лот № 2), коммунальное обслуживание ( лот № 3)

Обслуживание транспорта (код 7.2).согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 ( далее – Классификатор), включает в себя размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту

В соответствии с Классификатором склады (код 6.9) включают в себя размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и

продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Коммунальное обслуживание (код 3.1) включает в себя размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

Таким образом, разрешенное использование земельных участков, являющихся предметами лотов 1 - 3 Аукциона, предусматривает возможность строительства зданий и сооружений.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, 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).

Извещение о проведении Аукциона вышеперечисленных сведений о технических условиях по лотам 1-3 не содержит, а лишь указывает на инженерные разделы № 6 от 28.01.2015 (лот № 1), № 18 от 16.02.2015 (лот № 2), № 3 от 16.02.2015 (лот № 3). В качестве приложений к извещению инженерные разделы на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не размещены, информация о порядке их получения в извещении отсутствует.

Представители УМИ г. Пензы в ходе заседания Комиссии управления подтвердили, что инженерные разделы в открытом доступе не размещены, в том числе и на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), и могут быть получены заинтересованными лицами только при личном обращении к организатору торгов.

Таким образом, неуказание УМИ г. Пензы в извещении о проведении Аукциона сведений 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) является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строй Комплекс» обоснованной.
2. Признать Управление муниципального имущества администрации г. Пензы нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов – Управлению муниципальным имуществом администрации г. Пензы предписание о прекращении нарушения установленного законодательством порядка проведения торгов на право заключения договора аренды земельных участков из состава земель населенных пунктов (извещение № 230916/0197526/04, лот № 1-3).

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

Председатель Комиссии

.....

Члены Комиссии

.....