

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ**

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-148-2018

Резолютивная часть решения оглашена 05 декабря 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 10 декабря 2018 года.
г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов в составе:

–руководитель Курского УФАС России, председатель Комиссии,

- начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии;

- специалист-эксперт Курского УФАС России, член Комиссии,

рассмотрев дело №02-08-148-2018 по признакам нарушения порядка организации и проведения торгов со стороны Администрации города Дмитриева Курской области, в присутствии главы администрации города Дмитриева Курской области – Р. А.В., в отсутствии представителя заявителя - гражданина З. И. Е., надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 26.11.2018 г. поступила жалоба гр-на Застрожнова Игоря Евгеньевича на действия организатора торгов — Администрации города Дмитриева Курской области при проведении торгов №121018/6035672/02 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133 площадью 1398 кв.м., с видом разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: Курская

область, г. Дмитриев, ул. Ленина, вблизи дома №77, противоречащие, по мнению подателя жалобы, установленному законодательством порядку проведения торгов.

Как следует из доводов жалобы, организатором торгов в извещении о проведении торгов не указаны технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также отсутствует информация о размере платы за присоединение к энергосетям и сведения о предельных параметрах разрешенного строительства. При этом, неуказание организатором торгов предельных параметрах разрешенного строительства не позволяет, по мнению заявителя, установить правомерность срока аренды искомого земельного участка. Указанные обстоятельства, по мнению подателя жалобы, являются нарушением Земельного кодекса РФ и ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы было установлено следующее.

12.10.2018 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> администрацией города Дмитриева Курской области было размещено извещение о проведении торгов №121018/6035672/02 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133 площадью 1398 кв.м., с видом разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, вблизи дома № 77.

Согласно информации, опубликованной на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/>, дата и время начала приема заявок – 12.10.2018г. 09 час. 00 мин., дата и время окончания приема заявок – 12.11.2018г. 17 час. 00 мин., дата проведения аукциона – 16.11.2018г. в 10 час. 00 мин.

Согласно Протоколу №37 от 13.11.2018 г. рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка в установленный срок на участие в аукционе №121018/6035672/02 было подано 6 заявок от следующих лиц: И. К.К., С. П.Ю., Н. Т.В. (подана представителем по доверенности Г. Г.В.), З. И.Е., П.О.Н. (подана представителем по доверенности Г. С.Г.), М. Д.В. Все претенденты были допущены к участию процедуре аукциона.

В соответствии с протоколом №5 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка победителем торгов №121018/6035672/02 признан участник №4 Г. Г.В.

Согласно письменных пояснений организатора торгов - Администрации города Дмитриева Курской области от 04.12.2018 г. (исх. №947), в извещении о проведении торгов №121018/6035672/02 указано, что мероприятия по технологическому присоединению и плата за подключение определяются при подаче заявок на технологическое присоединение в соответствии с действующим законодательством. Другая информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) Участка к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение (технологическое присоединение) предоставляется по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, д. 45. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства обозначены в Правилах землепользования и застройки МО «город Дмитриев», размещенным в открытом доступе на сайте Администрации муниципального образования.

На рассмотрения дела, Глава города Дмитриева Курской области пояснил, что фактически победителем обжалуемых торгов является участник, заявке которого присвоен №4 - Н.Т.В., в интересах которой действовал представитель Г. Г.В.

Выслушав объяснения ответчика, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

На основании Постановления администрации города Дмитриева № 345 от 08.10.2018 г. «О проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» администрацией города Дмитриева Курской области на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении торгов №121018/6035672/02 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133 площадью 1398 кв.м., с видом разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, вблизи дома №77.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются гл. V.1 Земельного Кодекса РФ.

В соответствии со ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в законе.

Статьями 39.11-39.12 ЗК РФ регламентирован порядок проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

п. 8 ст. 39.11 установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) 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;

Администрацией города Дмитриева Курской области в материалы дела №02-08-148-2018 представлена информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) участка с кадастровым номером 46:05:120130:133 к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение, а также предельные параметры разрешенного строительства на данном участке. При таких обстоятельствах, довод жалобы о том, что земельный участок с кадастровым номером 46:05:120130:133 не может быть выставлен на торги не нашел своего подтверждения.

В соответствии с ч. 9. ст. 39.8, в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого

предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза [срок](#), установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений утвержден Приказом Минстроя России № 630/пр от 01.09.2015. Согласно данному Приказу, наибольший общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, установлен для объектов площадью 30 000 м² и более - 42 месяца и для комплекса зданий – 54 месяца.

В соответствии с извещением о проведении торгов №121018/6035672/02 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133 площадью 1398 кв.м. срок аренды составляет 20 лет (240 месяцев). При таких обстоятельствах, организатором торгов срок аренды земельного участка предоставляемого на торгах не нарушает требования ч. 9. ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

В пункте 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ сформулированы императивные требования о том, что извещение о проведении 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 должно содержать, помимо прочего, информацию 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).

При этом, закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Согласно Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», такой вид разрешенного использования земельного участка, как «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» предусматривает размещение объектов капитального строительства.

С учетом вида разрешенного использования земельных участков, являющихся предметом торгов №121018/6035672/02, извещение о проведении данных торгов, в силу требований пп 4, п. 21. ст. 39.11 ЗК РФ должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В извещении о проведении торгов №121018/6035672/02 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133 площадью 1398 кв.м., с видом разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, вблизи дома №77, опубликованном организатором торгов - администрацией города Дмитриева Курской области

на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/>, указанная информация отсутствовала, содержалась только отсылка к месту ее возможного получения – по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, д. 45 (место нахождения организатора торгов), что не соответствует требованиям п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ. Произвольное, по выбору организатора торгов указание части сведений из числа прямо перечисленных в законе недопустимо.

Информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, в том числе посредством отсылки к Правилам землепользования и застройки МО «город Дмитриев», размещенным в открытом доступе на сайте Администрации муниципального образования, в извещении о проведении торгов №121018/6035672/02 не содержится.

Таким образом, действия организатора торгов – администрации города Дмитриева Курской области по опубликованию извещения о проведении торгов №121018/6035672/02 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133, содержащего не полный объем предусмотренных законом сведений относительно подлежащего реализации на торгах земельного участка, квалифицируются как нарушение п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ.

В то же время, в связи с тем, что организатору торгов не поступали обращения от заинтересованных лиц относительно разъяснений положений аукционной документации обжалуемого аукциона, к участию в торгах аукционной комиссией были допущены все претенденты, подавшие заявки на участие в торгах (протокол №37 от 13.11.2018 г.), все заинтересованные лица имели доступ к аукционной документации на равных условиях, действия организатора торгов при проведении аукциона №121018/6035672/02 не могли привести к устранению или ограничению конкуренции.

На участие в процедуре аукциона №121018/6035672/02 гражданин З.И.Е. не явился, с запросами о разъяснении положений аукционной документации к организатору торгов не обращался. Кроме того, в жалобе указал, что заявка гр-на З. Е.И. на участие в обжалуемых торгах была подана представителем по доверенности Г. Г.В., что не

соответствует действительности, поскольку заявка на участие в торгах №121018/6035672/02 подана гражданином З. И.Е. лично, а гражданин Г. Г.В. при проведении торгов №121018/6035672/02 действовал в интересах другого участника данных торгов - Н. Т.В., данные обстоятельства ставят под сомнение наличие у заявителя реального интереса в приобретении в аренду земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133.

При таких обстоятельствах, учитывая, что все заинтересованные лица имели возможность участвовать в обжалуемых торгах в равных условиях, за разъяснениями документации об аукционе к организатору торгов не обращались, допущенные организатором торгов №121018/6035672/02 нарушения земельного законодательства не повлекли ограничения конкуренции при проведении данных торгов, в связи с чем основания для выдачи администрации города Дмитриева Курской области предписания об аннулировании торгов отсутствуют.

В то же время, Комиссией Курского УФАС России при рассмотрении дела была дополнительно установлено следующее.

Согласно ч. 15 ст. 39.12 Земельного Кодекса РФ, результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. В протоколе, в числе прочего указываются: сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона; наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

В протоколе №5 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 16.11.2018 года указано, что в Журнале регистрации участников открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка зарегистрировано 3 участника, в том числе участник № 4 – Голубцов Георгий Викторович, действующий по доверенности от Н. Т. В. В то же время, указанным протоколом победителем аукциона признан участник № 4 - Г. Г. В., что не соответствует фактическим обстоятельствам проведения аукциона, поскольку Г. Г.В. действовал в интересах участника торгов Н. Т.В., а не как самостоятельный участник торгов.

Таким образом, организатором торгов – администрацией города Дмитриева Курской области не в полной мере соблюдены требования ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса РФ в части определения победителя торгов №121018/6035672/02 в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133 площадью 1398 кв.м., с видом разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: Курская область, г. Дмитриев, ул. Ленина, вблизи дома №77.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гражданина З. И. Е. частично обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию города Дмитриева Курской области

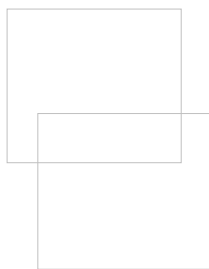
нарушившей порядок организации и проведения торгов, установленный п.4 ч.21 ст.39.11 и ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, при проведении открытого аукциона №121018/6035672/02 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:05:120130:133.

3. Выдать организатору торгов - администрации города Дмитриева Курской области предписание об устранении нарушений ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса РФ, для чего внести изменения в протокол №5 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 16.11.2018 по извещению № 121018/6035672/02, в части указания участника торгов, признанного победителем открытого аукциона № 121018/6035672/02.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРЕДПИСАНИЕ

о внесении изменений в протокол №5 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 16.11.2018 по извещению № 121018/6035672/02

Резолютивная часть решения оглашена 05 декабря 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 10 декабря 2018 года.

г.Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов в составе:

руководитель Курского УФАС России, председатель Комиссии,

начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии;

специалист-эксперт Курского УФАС России, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 20 статьи 18.1, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения по делу №02-08-148-2018 о нарушении организатором торгов №121018/6035672/02 администрацией города Дмитриева Курской области порядка проведения торгов, установленного ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса РФ,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. В целях устранения нарушений ч.15 ст.39.12 Земельного кодекса РФ организатору торгов - администрации города Дмитриева Курской в срок **не позднее трех рабочих дней** с даты получения предписания внести изменения в протокол №5 открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 16.11.2018 по извещению №121018/6035672/02, указав сведения о победителе торгов №300318/0147177/02, соответствующие фактическим обстоятельствам проведения аукциона и нормам земельного законодательства.

2. Документированную информацию об исполнении настоящего предписания представить в Курское УФАС России не позднее **трех рабочих дней** с даты его исполнения.

3. Контроль за исполнением предписания возложить на члена Комиссии /.../

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со

дня его вынесения.

Примечание: *Неисполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа влечёт административную ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.*

Председатель Комиссии

Члены Комиссии