

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:

- .....

в присутствии представителя администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области (ИНН 5819002497, ОГРН 1025800547156) – главы Администрации Г<...>– удостоверение от 24.04.2015 № 10,

в отсутствие заявителя – Н<...> (о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом),

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области при проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 140318/3868028/01, лот № 1, 2, 3, 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 24.04.2018 поступила жалоба Н<...> на действия организатора торгов – администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области (далее – Администрация) при проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 140318/3868028/01, лот № 1, 2, 3, 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 25.04.2018 № 1529-3 назначена и проведена 04 мая 2018 года в 15 часов 00 минут.

В связи с тем, что на заседание Комиссии представители сторон не явились, рассмотрение указанной жалобы было отложено на 11.05.2018 на 11 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления 11.05.2018 представитель Администрации пояснил нарушений при проведении аукциона допущено не было, указав, что требования статьи 39.11 Земельного кодекса РФ об указании в извещении о проведении аукциона, сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения не обозначают необходимость наличия таких условий для подключения (письмо Минэкономразвития от 30.06.2015 № Д23и-3009).

В связи с необходимостью ознакомления с документами и позицией Администрации, представленной на заседание комиссии 11.05.2018, рассмотрение жалобы отложено на 14.05.2018 на 09 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления 14.05.2018 представитель Администрации поддержал ранее приведенные в отзыве доводы, указав, что при проведении аукциона, организатором нарушений допущено не было.

Изучив представленные документы, Комиссией Управления установлено следующее.

[Статьей 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 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 Н<...> 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.

14.03.2018 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 140318/3868028/01 (далее – Извещение) о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков (лот №1,2,3) (далее – аукцион).

Дата и время начала приема заявок: 15.03.2018, 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 16.04.2018, 17:00

### **Лот № 1**

Дата и время аукциона: 19.04.2018 в 15 час. 00 мин.

Предмет торгов: продажа земельного участка.

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Кузнецкий район, с.Пионер, ул.Цветочная, з/у 7.

Площадь: 1430 кв.м. Кадастровый номер <...> :14:0091604:36.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

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

Основания для проведения аукциона: постановление администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области от 13.03.2018 № 33 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельных участков».

Начальная цена земельного участка – 44644,60 рублей.

Сумма задатка – 8928,92 рублей (20 % начальной цены).

Шаг аукциона – 1339,34 рублей (3% начальной цены).

### **Лот № 2**

Дата и время аукциона: 19.04.2018 в 15 час. 00 мин.

Предмет торгов: продажа земельного участка.

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Пензенская

область, Кузнецкий район, с.Пионер, ул.Цветочная, з/у 9.

Площадь: 1491 кв.м. Кадастровый номер <...> :14:0091604:35.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

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

Основания для проведения аукциона: постановление администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области от 13.03.2018 № 33 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельных участков».

Начальная цена земельного участка – 46549,02 рублей.

Сумма задатка – 9309,80 рублей (20 % начальной цены).

Шаг аукциона – 1396,47 рублей (3% начальной цены).

### **Лот № 3**

Дата и время аукциона: 19.04.2018 в 15 час. 00 мин.

Предмет торгов: продажа земельного участка.

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Пензенская область, Кузнецкий район, с.Пионер, ул.Цветочная, з/у 11.

Площадь: 1550 кв.м. Кадастровый номер <...> :14:0091604:34.

Разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

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

Основания для проведения аукциона: постановление администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области от 13.03.2018 № 33 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельных участков».

Начальная цена земельного участка – 48391,00 рублей.

Сумма задатка – 9678,20 рублей (20 % начальной цены).

Шаг аукциона – 1451,73 рублей (3% начальной цены).

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

Постановлением администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области от 13.03.2018 № 33 «О проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельных участков» и Извещением

предусмотрено, что аукцион проводился в соответствии со статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

Распоряжением администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области от 13.03.2018 № 9 «Об определении существенных условий для проведения открытого аукциона по продаже земельных участков» создана комиссия по проведению аукциона по продаже земельных участков.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе от 17.04.2018, согласно статье 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, аукцион по лоту №1,2,3 признан несостоявшимся в связи с допуском к участию в аукционе и признании участником аукциона единственного заявителя.

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 № 1,2,3 – для ведения личного подсобного хозяйства.

Частью 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон о личном подсобном хозяйстве) предусмотрено, что для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Согласно пункту 2 статьи 4 Закона о личном подсобном хозяйстве приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Виды разрешенного использования земельных участков определены в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор).

Согласно Классификатору (код 2.2), вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» подразумевает размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Согласно выписке из ЕГРН, земельные участки по лотам № 1,2,3 относятся к приусадебным земельным участкам т.к. расположены в границах населенных пунктов.

Таким образом, указанный вид разрешенного использования предусматривает возможность строительства здания, сооружения.

Учитывая вышеизложенное, извещение о проведении Аукциона № 140318/3868028/01 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.

Довод Администрации о том, что требования статьи 39.11 Земельного кодекса РФ об указании в извещении о проведении аукциона, сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения не обозначают необходимость наличия таких условий для подключения (письмо Минэкономразвития от 30.06.2015 № Д23и-3009), Комиссией не принимаются, в связи со следующим.

Письмо Минэкономразвития от 30.06.2015 № Д23и-3009 указывает на необходимость получения организатором торгов технических условий подключения объекта, либо отказа в выдаче технических условий (при отсутствии возможности подключения объекта). При этом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

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 Администрация Яснополянского сельсовета 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 Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области порядка проведения аукциона, Комиссия управления находит обоснованными.

На момент принятия Комиссией решения по настоящему делу, договор купли продажи земельных участков (лот № 1, 2, 3), между Администрацией Яснополянского сельсовета и единственным участником 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 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Н<...> на действия организатора торгов – Администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области (ул. Заводская, 22, с. Пионер, Кузнецкий район, Пензенская область, 442513, ИНН 5819002497; ОГРН 1025800547156) при проведении аукциона по продаже земельных участков (извещение № 140318/3868028/01 лот № 1, 2, 3, размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области (ул. Заводская, 22, с. Пионер, Кузнецкий район, Пензенская область, 442513, ИНН 5819002497; ОГРН 1025800547156), нарушившей подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать организатору торгов – администрации Яснополянского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области (ул. Заводская, 22, с. Пионер, Кузнецкий район, Пензенская область, 442513, ИНН 5819002497; ОГРН 1025800547156) обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона по лотам № 1, 2, 3 (извещение № 140318/3868028/01, 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.