

## РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-13-2018

05 апреля 2018 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии: Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления,

члены Комиссии:

Староконь Е.В. – специалист-эксперт отдела контроля закупок,

Гаврылив Н.С. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок,

в присутствии представителей Комитета по управлению имуществом города Вышний Волочек Тверской области (далее – Организатор торгов) – Нагаевой О.А. (доверенность), Семеновой О.А. (доверенность);

в присутствии представителя участника аукциона Олейникова Ю.В. (далее – Участник торгов) – Рыбниковой К.И. (доверенность);

в отсутствие надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы Д\*\*\* (далее – Заявитель).

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

### УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 27.03.2018 поступила жалоба Заявителя, согласно которой организатором торгов - Комитетом по управлению имуществом города Вышний Волочек Тверской области нарушен порядок проведения и организации торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: **ЛОТ № 5** - право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 1129 кв.м., с кадастровым номером 69:39:0120431:8, расположенного по адресу: Тверская область, город Вышний Волочёк, улица Венецианова, д. 27, категория земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: в целях обслуживания жилого дома, (извещение на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) № 130218/0132359/02), в части неуказания в извещении о проведении аукциона сведений о предельных параметрах разрешенного

строительства, технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность, максимальной нагрузке и сроках подключения, плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Организатор торгов представил письменные пояснения, считает жалобу необоснованной.

Участник торгов представил письменные пояснения, полагает жалобу необоснованной.

На момент рассмотрения жалобы аукцион признан состоявшимся, договор не заключен.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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 установленных 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.

Заявитель соответствует статусу лица, которое имеет право обращаться в антимонопольный орган с жалобами о нарушении процедуры организации и проведения торгов.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

14.02.2018 Организатор торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также в газете «Вышневолоцкая правда» разместил извещение № 130218/0132359/02 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение): **ЛОТ № 5** - право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 1129 кв.м., с кадастровым номером 69:39:0120431:8, расположенного по адресу: Тверская область, город Вышний Волочёк, улица Венецианова, д. 27, категория земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: в целях обслуживания жилого дома и аукционную документацию.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен следующий порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
- 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 4) 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;
- 5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок

не может быть предметом аукциона если:

- в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;
- 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.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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).

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае, если вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Вид разрешенного использования данного участка определен следующим образом: «В целях обслуживания жилого дома». Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540, предусматривает размещение объектов капитального строительства, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки.

В извещении о проведении аукциона и аукционной документации отсутствуют сведения 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.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Доводы Организатора торгов о том, что получение технических условий невозможно в связи с отсутствием правоустанавливающих документов на земельный участок, Комиссия находит несостоятельными, поскольку в соответствии с пунктом 8 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83 органы местного самоуправления при обращении за выдачей технических условий такие документы предоставлять не обязаны.

Доводы Организатора торгов и представителя Участника аукциона о том, что извещение о проведении аукциона, напечатанное в газете «Вышневолоцкая правда» содержит информацию о том, что с заключениями о технической возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и другими сведениями можно ознакомиться у Организатора аукциона, Комиссия также признает несостоятельными, поскольку пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ требует не указание на возможность ознакомления с техническими условиями, а указание в извещении о проведении аукциона самих технических условий.

Вместе с тем, Комиссия не находит оснований для выдачи предписания об устранении выявленных правонарушений, с учетом следующего.

В соответствии с извещением начальная (максимальная) цена лота № 5 составляет 19 178,00 рублей. На участие в аукционе подано 2 (две) заявки, обе заявки признаны соответствующими требованиям аукционной документации и допущены к участию. Заявитель заявку для участия в аукционе не подавал; жалобы от других потенциальных участников закупки, имеющих реальное намерение и возможность участвовать в аукционе, в Тверское УФАС России не поступали.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Д\*\*\* обоснованной.
2. Признать Комитет по управлению имуществом города Вышний Волочек Тверской области нарушившим пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса

Российской Федерации.

3. Предписание об устранении выявленных нарушений Комитету по управлению имуществом города Вышний Волочек Тверской области не выдавать.
4. Требование о приостановлении процедуры торгов отменить.
5. Передать материалы дела должностному лицу Тверского УФАС России для принятия решения о привлечении виновных должностных лиц к административной ответственности в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.