

## **РЕШЕНИЕ № 209-Т/2017**

**по результатам рассмотрения жалобы**

**на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

18.05.2017

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И.- главный специалист отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И.- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист - эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А.- специалист -эксперт 1 разряда отдела контроля органов власти;

в присутствии представителя Управления имущественных отношений

администрации МО Динской район (ул. Красная, 53, ст. Динская, Краснодарский край, 353200) (далее – Организатор торгов,) – М. А.А. (доверенность №10.01-08/1845 от 16.05.2017, в присутствии представителя Заявителя – К.Н. С. – Р. А.Б. (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков (лот №1) (извещение №230317/0033897/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

## **УСТАНОВИЛА:**

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба К. Н. С. на действия Управления имущественных отношений администрации МО Динской район (ул. Красная, 53, ст. Динская, Краснодарский край, 353200) при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков (лот №1) (извещение №230317/0033897/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 18.05.2017 г. в 10.00 по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель указывает на то, что Организатор торгов прекратил прием документов на участие в аукционе ранее чем за 5 дней до проведения аукциона в нарушение п.4 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Также указывает, что в нарушение п.п. 3 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о порядке проведения аукциона.

Кроме того, в нарушение п.п. 4 п. 21 ст. 39.1 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешённого строительства объекта капитального строительства, 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 подключения (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Помимо изложенного, указывает, что в нарушение п.п. 8 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона не содержит сведений о порядке возврата задатка, а также извещает, что в нарушение п. 10 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона не направил ему уведомление о принятом решении о допуске к участию в аукционе.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, что проводит аукцион в соответствии с требованиями действующего законодательства.

На заседании по делу №209-Т/2016 установлено следующее.

Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район в соответствии с Земельным кодексом РФ, Положением об управлении имущественных отношений МО Динской район на основании приказа от 20.03.2017 № 2-т «О форме и условиях аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков был назначен аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресам: ст. Старомышастовская, ул. Вокзальная, 3 Г, ул. Вокзальная, 3 Д, ул. Вокзальная, 3 Ж, ул. Вокзальная, 3 З, ул. Вокзальная, 3 Е, ст. Новотитаровская, ул. Луначарского, 426 Е, на 25 апреля 2017 года на 14 ч. 00 мин, по адресу: Россия Краснодарский край, Динской район т.Динская, ул.Красная, 53, (кабинет № 9). Прием заявок для участия в аукционе осуществлялся с 9-00 до 12:00 до «17» апреля 2017 года.

Граждане и юридические лица, изъявившие желание принять участие в аукционе подавали заявки на участие в нем. Для подачи заявки необходимо произвести оплату задатка в размере 30% от начального годового размера арендной платы. Для признания заявителей участником аукциона необходимо подтвердить поступление залоговой суммы на счет организатора аукциона. Срок, до которого заявитель имел право производить оплату по внесению задатка на участие в аукционе, был установлен: «17» апреля 2017 года до 11-00 ч.

Между окончанием срока подачи заявок (17.04.17) и датой отбора участников аукциона (20.04.17) организатором аукциона установлен трехдневный срок для гарантированного поступления

залоговых сумм на расчетный счет организатора аукциона, тем самым исключения случаев недопущения участников к аукциону.

В соответствии пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Между датами проведения аукциона и окончания приема заявок количество дней составило 7. Требования вышеуказанной статьи организатором аукциона нарушены.

К.Н. О. 12.04.2017 подана заявка на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: ст. Старомышастовская, ул. Вокзальная, 3 Г, (лот № 1). Задаток, оплаченный 11.04.2017 в размере 42060 рублей, поступил на залоговый счет организатора торгов 12.04.2017 (платежное поручение № 207139 прилагается).

Согласно протоколу № 2 лот № 1 от 20.04.2017 рассмотрения заявок на участие в аукционе, о признании претендентов участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка гр.К. Н.О. был признан участником аукциона. По результатам рассмотрения заявок на участие в аукционе, заявителям, признанным участниками аукциона, в их адрес направлены уведомления о признании участниками аукциона почтовым отправлением, в том числе и К. Н.О. (уведомление от 20.04.2017 №24 в материалах дела).

По результатам аукциона состоявшегося 25.04.17 участникам, не победившим и не принявшим в нем участие, были возвращены задатки в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в соответствии с пунктом 18 статьи 39.12. Земельного кодекса РФ. Платежным поручением от 28.04.2018 года № 019 К. Н.О. были возвращены денежные средства в размере 42060 рублей на расчетный счет заявителя.

К. указано, что в нарушение п.п.3 п.21 ст.39.11 Земельного Кодекса РФ в извещении о проведении аукциона не размещена информация о порядке проведения аукциона, однако его доводы не соответствуют действительности В извещении о проведении аукциона размещены

следующие сведения, а именно в день проведения аукциона победитель и организатор аукциона подписывают протокол о результатах аукциона, являющийся основанием для заключения договора аренды земельного участка. В случае если в аукционе участвовало два и более участника, победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В случае если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, с ним заключается договор аренды по начальному размеру арендной платы земельного участка.

Перед началом аукциона участникам разъясняются правила и порядок проведения аукциона по аналогии с Правилами, установленными постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808, что не нарушает законных прав и интересов граждан.

Также на заседании по делу №209-Т/2019 установлено, что в извещении о проведении аукциона сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения земельного участка размещены не были.

Частями 3, 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено следующее:

*3. 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 осуществляются в следующем порядке, 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;*

*8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе:*

*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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации утверждено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

4) 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).

Министерство экономического развития РФ в письме от 30 июня 2015 года № Д23и-3009 разъяснило: «Положение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации».

В данном конкретном случае в извещении отсутствуют сведения как о возможности подключения (технологического присоединения)

объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, так и о невозможности такого подключения.

В соответствии с изложенным, отсутствие в извещении о проведении аукциона на право предоставления в аренду земельного участка с разрешенным видом использования «производственная деятельность» сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является нарушением требований действующего земельного законодательства.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу К. Н. С. на действия Управления имущественных отношений администрации МО Динской район (ул. Красная, 53, ст. Динская, Краснодарский край, 353200) при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков (лот №1) (извещение №230317/0033897/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Организатору торгов Управлению имущественных отношений администрации МО Динской район (ул. Красная, 53, ст. Динская, Краснодарский край, 353200) выдать предписание о совершении действий по устранению нарушений порядка проведения торгов.

Заместитель председателя Комиссии:  
Крамаренко

Е.В.

Члены Комиссии:

Н.В.Левит

О.И.Тимофеев

Е.И.Азарова

О.А.Сафронова

А.А.Оберемок

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

## **ПРЕДПИСАНИЕ №28-209-Т/2017**

о совершении действий, направленных на устранение нарушений  
порядка проведения торгов

18 мая 2017 г.  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. - главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И.-ведущий специалист - эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А.- специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу К. Н.С. на действия Управления имущественных отношений администрации МО Динской район (ул. Красная, 53,ст.Динская,Краснодарский край,353200 ) при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков (лот №1) (извещение №230317/0033897/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

на основании решения по делу №209-Т/2017 по результатам рассмотрения жалобы К. Н.С.на действия Управления имущественных отношений администрации МО Динской район (ул. Красная, 53,ст.Динская,Краснодарский край,353200 ) при проведении аукциона по продаже права аренды земельных участков (лот №1) (извещение №230317/0033897/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. 2. Организатору торгов Управлению имущественных отношений администрации МО Динской район (ул. Красная, 53, ст.Динская, Краснодарский край, 353200 ) совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов – в срок до 13 июня 2017 аннулировать открытый аукцион по продаже права аренды земельных участков (лот №1) (извещение №230317/0033897/04 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

2. Управлению имущественных отношений администрации МО Динской район (ул. Красная, 53,ст.Динская,Краснодарский край,353200 ) срок до **16 июня 2017 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель председателя комиссии  
Е.В.Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В.Левит

О.И.Тимофеев

Е.И.Азарова

О.А.Сафронова

А.А.Оберемок

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.