

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/65-2016

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;

при участии:

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 № 071016/0197526/01, лоты 1-8) 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 № 071016/0197526/01) (далее – Аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что в Извещении № 071016/0197526/01, размещенном 07.10.2016 в сети Интернет на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), по лотам с 1 по 8 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 № 22 от 18.12.2014 (лот № 1), инженерный раздел № 23 от 18.12.2014 (лот № 2), инженерный раздел № 20 от 15.12.2014 (лот № 3), инженерный раздел № 1 от 16.02.2015 (лот № 4), инженерный раздел № 7 от 28.01.2015 (лот № 5), инженерный раздел № 88 от 09.11.2015 (лот № 6), инженерный раздел № 23 от 26.02.2015 (лот № 7), инженерный раздел № 11 от 15.03.2016 (лот № 8), 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). По мнению заявителя, вышеуказанное нарушение препятствует ООО «Строй Комплекс» и иным потенциальным покупателям принять решение о подаче заявки на участие в аукционе и нарушает порядок торгов, установленный Земельным кодексом РФ.

Правовая позиция УМИ администрации г. Пензы изложена в письменных объяснениях от 01.11.2016 № 10/9120.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 27.10.2016 № 3710-3 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 31.05.2016 № 842/5 «Об организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе ул. Изумрудная, стр. № 1 (лот № 1);

- постановление от 24.05.2016 № 785/6 «Об организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе 10-й Малиновый проезд, стр. № 349 (лот № 2);

- постановление от 24.05.2016 № 785/5 «Об организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в мкр. № 2 «Заря-2» в районе ул. Изумрудная (лот № 3);

- постановление от 24.05.2016 № 785/6 «Об организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе 10-й Малиновый проезд, стр. № 349 (лот № 4);

- постановление от 31.05.2016 № 842/9 «Об организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе 5-й Садовый проезд, стр. № 71 (лот № 5);

- постановление от 24.05.2016 № 785/8 «Об организации и проведении открытого

аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе ул. Кошевого, стр. № 1 (лот № 6);

- постановление от 31.05.2016 № 842/6 «Об организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе ул. Добролюбова (лот № 7);

- постановление от 29.08.2016 № 1432/15 «Об организации и проведении открытого аукциона по продаже земельного участка из состава земель населенных пунктов, местоположение: г. Пенза, в районе дома № 54 по ул Романовка, уч. № 1 (лот № 8).

Как следует из представленных документов, 07.10.2016 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 № 071016/0197526/01 (далее по тексту – Извещение) о проведении Аукциона, а также соответствующая документация.

Дата начала приема заявок: 10.10.2016.

Дата окончания приема заявок: 16.11.2016.

Согласно извещению Аукцион состоял из восьми лотов, по каждому 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 № 22 от 18.12.2014 (лот № 1), № 23 от 18.12.2014 (лот № 2), № 20 от 15.12.2014 (лот № 3), № 1 от 16.02.2015 (лот № 4), № 7 от 28.01.2015 (лот № 5), № 88 от 09.11.2015 (лот № 6), № 23 от 26.02.2015 (лот № 7), № 11 от 15.03.2016 (лот № 8).

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 вид разрешенного использования Земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540, земляные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) включают в себя размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

Таким образом, разрешенное использование земельных участков, являющихся предметами всех лотов 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 всем лотам не содержит, а лишь указывает на инженерные разделы № 22 от 18.12.2014 (лот № 1), № 23 от 18.12.2014 (лот № 2), № 20 от 15.12.2014 (лот № 3), № 1 от 16.02.2015 (лот № 4), № 7 от 28.01.2015 (лот № 5), № 88 от 09.11.2015 (лот № 6), № 23 от 26.02.2015 (лот № 7), № 11 от 15.03.2016 (лот № 8). 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.

Вместе с тем, 31.10.2016 по результатам рассмотрения жалобы ООО «Территория» на действия организатора торгов - УМИ администрации г. Пензы по вышеуказанному Аукциону, содержащей аналогичные доводы, Комиссией Управления было принято решение №3-09/62-2016 о признании жалобы обоснованной, выдаче УМИ г. Пензы предписания о прекращении нарушения установленного законодательством порядка проведения торгов на право заключения договора аренды земельных участков из состава земель населенных пунктов (извещение № 071016/0197526/01, лот № 1-8) путем приведения извещения в соответствие с требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 30.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия

прекращает рассмотрение жалобы в случаях, предусмотренных пунктами 3 - [5 части 9](#) настоящей статьи.

Согласно пункту 4 части 9 вышеуказанной статьи жалоба возвращается заявителю в том числе в случае если антимонопольным органом принято решение относительно обжалуемых актов и (или) действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Комиссия Управления, руководствуясь пунктом 4 части 9, частью 21 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

Рассмотрение жалобы 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 № 071016/0197526/01) прекратить.

Председатель Комиссии

.....

Члены Комиссии

.....