

г. Тула

Резолютивная часть решения оглашена «22» июля 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено «25» июля 2019 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее - Комиссия),

рассмотрев дело № 071/01/18.1-259/2019 по жалобе гражданина Российской Федерации Ч. (далее – Заявитель) (вх. № 2941 от 04.06.2019) на действия администрации муниципального образования город Болохово Киреевского района (далее – Администрация, Организатор торгов) при проведении торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка № А-01-19 (извещение № 290519/5211281/01 от 29.05.2019, лот № 2) (далее - открытый аукцион) в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в присутствии:

представителей Администрации - Э. (по доверенности), после объявления перерыва С. (по доверенности);

представителя Заявителя – до объявления перерыва А. (по доверенности), после объявления перерыва направлено ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя Заявителя.

#### **УСТАНОВИЛА:**

**В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тульской области поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, Киреевский район, ..., разрешенное использование: обслуживание автотранспорта.**

**Рассмотрение жалобы назначено на 11 июля 2019 года в 10 часов 00 минут (по московскому времени).**

**В соответствии с частями 11, 12 и 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Тульским УФАС России в адрес Организатора торгов направлено уведомление о поступлении жалобы с требованием о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, представлении документов и сведений, об уведомлении лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.**

Поскольку документы и сведения представлены Администрацией не в полном объеме, в ходе рассмотрения 11.07.2019 жалобы Заявителя Комиссией установлена необходимость истребования у Администрации дополнительных материалов, в связи с чем, в целях полного и всестороннего рассмотрения данной жалобы, на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия решила продлить срок принятия решения по жалобе Заявителя до 22.07.2019 включительно; рассмотрение жалобы по делу № 071/01/18.1-259/2019 отложить на 22.07.2019 на 10 часов 00 минут (по московскому времени), о чем в адрес лиц, участвующих в рассмотрении указанной жалобы, направлено уведомление № 3/2519 от 11.07.2019.

Суть доводов жалобы сводится к следующему.

Заявитель полагает, что Администрация проводит торги с нарушением антимонопольного законодательства, в частности в извещении о проведении торгов отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; отсутствуют 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. Заявитель также сообщает об отказе в предоставлении такой информации Организатором торгов.

Кроме того Заявитель не согласен с отказом в допуске к участию в открытом аукционе по лоту № 2 в связи с отсутствием подтверждения зачисления задатка на счет Организатора торгов, а также указывает, что Организатором торгов не был осуществлен в течение 5 рабочих дней возврат задатка, перечисленный им на счет Организатора торгов, указанный в извещении о проведении торгов. Заявитель просит отменить результаты открытого аукциона и выдать Организатору торгов предписание об устранении нарушений законодательства и повторном проведении аукциона.

Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен, представил письменные объяснения, в которых указывает, что Заявитель за информацией о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и информацией о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обращался. Относительно перечисления Заявителем задатка указывает, что на дату рассмотрения заявок на участие

**в аукционе задаток от Заявителя не поступал.**

**После объявления перерыва Администрацией представлены дополнительные объяснения, в которых указано, что земельный участок по адресу: Тульская область, Киреевский район, .... согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Болохово Киреевского района Тульской области располагается в зоне застройки средне этажными жилыми домами, для указанной территориальной зоны градостроительным регламентом установлен условно разрешенный вид использования: «обслуживание автотранспорта». Администрация также указывает, что возврат задатка не может быть осуществлен в связи с его отсутствием на счете, а согласно ответу Управления Федерального казначейства денежные средства в размере 5100 рублей на лицевой счет Администрации зачислены не были.**

На рассмотрении жалобы представитель Администрации поддержал доводы, изложенные в письменных объяснениях, в полном объеме, а также подтвердил, что спорные торги в настоящее время приостановлены, договор аренды выставленного на торги земельного участка не заключен.

Представитель Заявителя также поддержал доводы жалобы в полном объеме.

**Комиссия, изучив материалы дела в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее.**

В соответствии с пунктами 19, 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) извещение о проведении открытого аукциона № 290519/5211281/01 (далее – извещение) размещено Организатором торгов на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> и опубликовано в общественно – политической газете «Маяк» Издательского дома «Пресса 71» от 29.05.2019 №22 (11777).

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении должны содержаться, в том числе, сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ;

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 данной статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор).

Согласно таблице 19.1.1 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Болохово Киреевского района (далее – Правила землепользования) земельный участок по адресу: Тульская область, Киреевский район, .... располагается в зоне ЖЗ – зона застройки

среднеэтажными жилыми домами.

Для указанной зоны пунктом 3 «ЖЗ - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» статьи 30 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны - "Ж"» Правил землепользования установлен условно разрешенный вид использования – «обслуживание автотранспорта» с описанием вида использования – «размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1», [код использования – 4.9.](#)

Классификатор с кодом разрешенного использования 4.9. содержит вид разрешенного использования земельного участка – служебные гаражи с описанием использования – «размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо».

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 71:12:080503:3266 имеет вид разрешенного использования «для обслуживания автотранспорта».

В извещении также указано целевое назначение и разрешенное использование земельного участка – для обслуживания автотранспорта.

**Согласно постановлению Администрации от 15.05.2019 № 69 «О проведении торгов в форме аукциона № А-01-19 открытого по составу участников и форме подачи предложений» (далее – постановление № 69) Администрация – Организатор торгов приняла решение о проведении торгов в форме аукциона № А-01-19, открытого по составу участников и форме подачи предложений по продаже права аренды земельного участка адрес (описание местоположения): Тульская области, Киреевский район, ....., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автотранспорта, сведения о правах, об ограничениях прав: отсутствуют.**

В постановлении № 69 отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

В объяснениях по жалобе Администрация пояснила, что земельный участок с кадастровым номером ... предполагался использоваться под автостоянку.

В Извещении, размещенном Организатором торгов на официальном сайте, в

разделе «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» указано: «Информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения можно получить по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Болохово, ул. Советская, д.28, каб. № 6», в разделе: «Параметры разрешенного строительства объекта» указано, что «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) можно получить по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Болохово, ул. Советская, д.28, каб. № 6».

Из содержания данного текста следует, что указанная в извещении информация может быть получена при условии использования указанного земельного участка для строительства объекта капитального строительства.

Согласно пунктам 10, 10.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие). Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таким образом, из совокупности приведенных норм ЗК РФ и Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что параметры разрешенного строительства устанавливаются применительно к объектам капитального строительства.

Из материалов, представленных Администрацией, также не следует, что на земельном участке следует размещать объекты капитального строительства.

Поскольку данный земельный участок, в силу вида разрешенного использования, предоставляется исключительно для обслуживания автотранспорта, не предполагающего капитальное строительство, соответственно, требование о наличии в извещении информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального, о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) в данном случае не применяется.

Доводы жалобы не содержат доказательств, что целевое назначение земельного участка предусмотрено для размещения объектов капитального строительства.

Таким образом, довод Заявителя в части не представления Организатором торгов информации 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) и информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не нашел свое подтверждение.

На основании изложенного Комиссия признает данный довод Заявителя необоснованным.

**Исходя из Протокола заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие 04.07.2019 в аукционе № А-01-19 открытом по составу участников и форме подачи предложений по лоту № 2 зарегистрировано 2 участника: К. (заявка № 1) и Ч. (заявка № 2).**

**Согласно извещению заявитель не допускается к участию в торгах если:**

**а) представленные документы не подтверждают право заявителя быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

**Обязанность доказать свое право на участие в торгах возлагается на заявителя;**

**б) представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанные в извещении о проведении торгов, либо документы оформлены с нарушением требований законодательства Российской Федерации и извещения о проведении торгов;**

**в) заявка подана лицом, не уполномоченным заявителем на осуществление таких действий;**

**г) не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет организатора торгов.**

**Платежным поручением от 26.06.2019 № 55 Заявитель перечислил задаток в размере 5100 рублей на счет, указанный в извещении.**

**Однако по результатам рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе Заявитель не был допущен к участию в торгах на основании подпункта 2 пункта 8 статьи 39.12 ЗК РФ в связи с не поступлением задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.**

**В материалы дела Администрацией представлена информация Управления Федерального казначейства по Тульской области (письмо от 17.07.2019 № 2065) о том, что «в период с 26 июня по 02 июля 2019 года (включительно) задаток в размере 5100,00 (Пять тысяч сто) рублей для участия в аукционе № А-01-19 по лоту № 2 от Челондаева Александра Владимировича не поступал и на лицевой счет администрации муниципального образования город Болохово Киреевского района, соответственно, зачислен не был».**

**Таким образом, довод Заявителя о необоснованном отказе в участии в открытом аукционе Комиссия также признает необоснованным.**

**Вместе с тем Комиссия отмечает следующее.**

**В соответствии с пунктом 3 раздела I. «Общие положения» приказа Минфин России от 18.12.2013 N 125н "Об утверждении Порядка учета Федеральным казначейством поступлений в бюджетную систему Российской Федерации и их распределения между бюджетами бюджетной системы Российской Федерации" администраторы поступлений в бюджет доводят до плательщиков сведения о реквизитах счетов, значения ИНН и КПП получателя (администратора поступлений в бюджет), код классификации доходов бюджетов Российской Федерации бюджетной классификации Российской Федерации (далее - код бюджетной классификации) и другую информацию, необходимую для заполнения распоряжений о переводе денежных средств в бюджеты.**

**Пунктом 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации**



установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

**В извещении о проведении аукциона № А-01-19 указаны реквизиты для внесения задатка: Получатель: УФК по Тульской области (администрация муниципального образования г. Болохово Киреевского района) ИНН 7128028644, КПП 712801001, р/с 40101810700000010107, л/счет 03663001800, БИК 047003001, назначение платежа: задаток для участия в аукционе № А-01-19 по лоту № \_\_.**

Из вышеуказанного следует, что в реквизитах для внесения задатка не указан код бюджетной классификации (КБК) Организатора торгов, что свидетельствует о неисполнении в полном объеме Организатором торгов пункта 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что отсутствие в банковских реквизитах счета для перечисления задатка, указанных в извещении, номера КБК повлияло на перечисление задатка Заявителем на счет Организатора торгов.

Кроме того, Комиссией установлено, что в платежном поручении от 07.06.2019 № 67302 участника под регистрационным номером 1 – К. содержится указание кода бюджетной классификации (КБК) и ОКТМО Организатора торгов, что привело к его преимущественному положению по сравнению с Заявителем.

**Целью проведения спорного открытого аукциона в данном случае является продажа предмета торгов по наивысшей цене, что достигается путем конкуренции (соперничества) между участниками торгов. Чем больше число участников торгов, тем выше конкуренция между ними и как следствие выше итоговая цена продажи предмета торгов.**

**Следовательно, для соблюдения требований антимонопольного законодательства результатом деятельности Организатора торгов должно быть обеспечение возможности подачи заявок на участие в торгах наибольшему числу заинтересованных лиц.**

Нет оснований утверждать, что Организатором торгов соблюдены требования антимонопольного законодательства, Земельного кодекса Российской Федерации и достигнуты цели проведения процедуры аукциона, если установлено, что не все лица, изъявившие желание принять участие в открытом аукционе, были должным образом проинформированы в отношении условий аукциона, в том числе в отношении информации о банковских реквизитах для перечисления задатка.

**Таким образом Комиссия приходит к выводу о нарушении Администрацией пункта 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ при проведении открытого аукциона.**

Нарушение Администрацией пункта 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержит также признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

В соответствии с уведомлением о поступлении жалобы № 071/01/18.1-259/2019 и о приостановлении торгов до рассмотрения по существу от 08.07.2019 № 3/2466, на основании части 18 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции торги в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 290519/5211281/01 от 29.05.2019) Администрацией приостановлены, договор аренды выставленного на торги земельного участка не заключен.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Исходя из вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Тульского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Ч. на действия администрации муниципального образования г. Болохово Киреевского района при проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка необоснованной.
2. Признать администрацию муниципального образования г. Болохово Киреевского района нарушившей подпункт 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Тульская область, Киреевский район, ... (извещение № 290519/5211281/01 от 29.05.2019, лот № 2).
3. **Выдать администрации муниципального образования г. Болохово Киреевского района предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка по лоту № 2 (извещение № 290519/5211281/01 от 29.05.2019).**
4. Передать материалы жалобы по делу № 071/01/18.1-259/2019 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении

административного производства.

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

## ПРЕДПИСАНИЕ

22.07.2019 г.  
Тула

г.

Комиссия по рассмотрению жалоб Управления Федеральной антимонопольной службы по Тульской области (далее – Комиссия), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", на основании решения от 25.07.2019 г. по делу № 071/01/18.1-259/2019 о нарушении администрацией муниципального образования город Болохово Киреевского района, (301280, Тульская область, Киреевский район, г. Болохово, ул. Советская, д. 28) подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального образования город Болохово Киреевского района устранить нарушение подпункта 8 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации путем аннулирования торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка № А-01-19 по лоту № 2 (извещение № 290519/5211281/01 от 29.05.2019).
2. Комиссии по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже муниципального имущества, земельных участков или права на заключение договоров аренды муниципального имущества, земельных участков, находящихся в собственности или ведении муниципального образования город Болохово Киреевского района отменить протоколы, составленные в ходе проведения торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и по форме предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка № А-01-19 по лоту № 2 (извещение № 290519/5211281/01 от 29.05.2019).

3. Срок исполнения предписания – не позднее **02.08.2019**.
4. Администрации муниципального образования город Болохово Киреевского района уведомить Тульское УФАС России об исполнении предписания не позднее **02.08.2019** (с приложением копий документов, подтверждающих исполнение предписания).