



Дело № 16т-16

**Организатор торгов:**

**Комитет по управлению  
муниципальным имуществом МО  
«Верхнетоемский муниципальный  
район»**

165500, Архангельская область, с.  
Верхняя Тойма, ул. Кировская, д. 6

**Заявитель:**

**Никитенко С.С.**

РЕШЕНИЕ

18 мая 2016 года  
Архангельск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель	- Бугаев Д.В.	Руководитель управления
Член комиссии	- Шахов А.Ю.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии	- Красильникова Е.И.	Главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти
Член комиссии	- Десяткова Е.В.	Специалист-эксперт отдела контроля органов власти

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Никитенко С.С. на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом МО «Верхнетоемский муниципальный район» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель «земли населенных пунктов» по лоту № 2 (извещение № 130416/0181390/01),

УСТАНОВИЛА:

10.05.2016 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба Никитенко С.С. на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель «земли населенных пунктов» по лоту № 2 (извещение № 130416/0181390/01 размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Содержание жалобы:

По мнению подателя жалобы, при организации и проведении рассматриваемого аукциона по лоту № 2 были нарушены требования статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Кроме того, заявитель направил копию справки от 16.05.2016 № 74-08/1433 Публичного акционерного общества «Межрегиональная распределительная сетевая компания Северо-Запада» в лице филиала ПАО «МРСК Северо-Запада»

«Архэнерго», из которой следует, что информация о технических условиях для присоединения к электрическим сетям по адресу: Архангельская область, Верхнетоемский район, МО «Верхнетоемское», с. Верхняя Тойма, примерно в 36 метрах на северо-восток от дома 35 по ул. Кулижского, не выдавалась.

Письмом от 13.05.2016 № 2/150 Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Верхнетоемский муниципальный район» сообщил, что по состоянию на 13 мая 2016 года заявок на участие в аукционе по извещению № 130416/0181390/01 и обращений от потенциальных участников аукциона о предоставлении технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не поступало.

Комиссия Архангельского УФАС России в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрела жалобу в отсутствие сторон, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения дела, с учетом следующего.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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 № 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.

В соответствии с [частью 2 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана лицом, не подавшим заявку на участие в торгах исключительно

в случаях, если обжалуется установленный нормативными правовыми актами порядок размещения информации о проведении торгов или порядок подачи заявок на участие в торгах.

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка регламентирован Земельным кодексом Российской Федерации.

Нормативные требования к порядку размещения информации о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлены частями 19-23 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а к порядку подачи заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка - частями 1-3 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Соответственно, жалоба Никитенко С.С. подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в части соблюдения организатором аукциона на право заключения договора аренды земельного участка требований, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, при размещении информации о проведении аукциона и условиях порядка подачи заявок на участие в аукционе.

20 апреля 2016 года Организатором торгов - Комитетом по управлению муниципальным имуществом МО «Верхнетоемский муниципальный район» на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 130416/0181390/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель «земли населенных пунктов»: лот 2: кадастровый номер <...> :02:030801:1018, площадь 2160 кв. м., адрес: Архангельская область, Верхнетоемский район, МО «Верхнетоемское», с. Верхняя Тойма, примерно в 36 метрах на северо-восток от дома 35 по ул. Кулижского, разрешенное использование: малоэтажная жилая застройка, ограничений (обременений) нет, параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства: максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %; предельное количество этажей – 3, срок аренды - 364 календарных дня;

Начальный размер годовой арендной платы – 333 936 руб.;

Шаг аукциона – 10 000 руб.;

Размер задатка для участия в аукционе – 333 021 руб.;

Дата проведения аукциона: 23 мая 2016 года в 10:30 часов по адресу: 165500, Архангельская область, Верхнетоемский район, с. Верхняя Тойма, ул. Кировская, д. 6.

Регистрация участников аукциона производится с 09 часов 30 минут до 10 часов 20 минут в каб. 2.

Дата приема заявок: с 21 апреля 2016 года в любой день (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней) с 08 часов 45 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 00 минут по адресу организатора аукциона.

Срок окончания приёма заявок на участие в аукционе – 17 часов 00 минут 18 мая 2016 года.

Осмотр земельных участков производится в течение всего срока подачи заявок на участие в аукционе по предварительному согласованию с организатором аукциона.

Извещение о проведении рассматриваемого аукциона было размещено на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) 20 апреля 2016 года — извещение № 130416/0181390/01, а также опубликовано в муниципальном вестнике администрации МО «Верхнетоемский муниципальный район» выпуск № 6, выходящем в составе районной газеты «Заря» от 21 апреля 2016 года № 31.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 официальным сайтом для размещения информации о проведении аукционов по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды такого земельного участка является сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

На основании части 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Установленные законодательством требования к порядку размещения информации о проведении торгов направлены на обеспечение доступа к торгам, то есть реальной возможности для потенциальных участников торгов подать заявку (гарантированное законом право).

Опубликование извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на сайте торгов свидетельствует о соблюдении организатором аукциона части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и обеспечении доступности участия в торгах для всех лиц, заинтересованных в приобретении права заключения договора аренды.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии ограничений доступа к участию в аукционе, обеспечении гарантированной законом возможности для потенциальных участников торгов подать заявку на участие в аукционе,

обеспечении возможности для получения физическими и юридическими лицами прав в отношении земельных участков, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности, обеспечении гласности и прозрачности при передаче прав в отношении земельных участков, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности.

Информация о проведении торгов, размещенная в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, в равной степени была доступна всем потенциальным участникам аукциона.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Согласно пункту 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В извещении № 130416/0181390/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 2), в разделе: «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» организатор торгов указал, что с техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения можно ознакомиться в течение всего срока подачи заявок на участие в аукционе у организатора аукциона.

На момент обращения заявителя с жалобой технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в нарушение статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликованы не были.

При этом, извещение № 130416/0181390/01 содержало указание на источник получения информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. В случае необходимости все заинтересованные лица могли обратиться к организатору торгов.

Согласно пояснениям Комитета по управлению муниципальным имуществом МО «Верхнетоемский муниципальный район» (письмо от 13.05.2016 № 2/150) запросы о возможности ознакомления с информацией о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в адрес организатора аукциона не поступали.

13 мая 2016 года организатором торгов - Комитетом по управлению муниципальным имуществом МО «Верхнетоемский муниципальный район» на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) была размещена информация о технических условиях на подключение водоснабжения и теплоснабжения (в том числе по лоту № 2 аукциона).

В данном случае допущенное нарушение не повлекло невозможности подачи заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из категории земель «земли населенных пунктов», фактов отказа организатора торгов в предоставлении информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не выявлено.

С учетом изложенного, основания для выдачи предписания об устранении нарушения порядка организации и проведении торгов отсутствуют.

Комиссия Архангельского УФАС России отмечает, что в рамках полномочий, установленных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», рассмотрение такого вопроса, как цена земельного участка, в

полномочия Комиссии Архангельского УФАС России не входит.

Учитывая изложенное и руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Никитенко С.С. обоснованной.
  
2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Верхнетоемский муниципальный район» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
  
3. Предписание не выдавать.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Архангельской области в течение трех месяцев со дня принятия решения, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации.

**Председатель комиссии:**

**Д.В. Бугаев**

**Члены комиссии:**

**А.Ю. Шахов**

**Е.И. Красильникова**

**Е.В. Десяткова**