

## РЕШЕНИЕ

по жалобе № 058/10/18.1-279/2020

15 мая 2020 года  
Урицкого,127

г. Пенза, ул.

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 – Комиссия, Комиссия Управления), в составе:

- <...> – руководителя управления, председателя Комиссии;
- <...> – начальника отдела контроля органов власти, члена Комиссии;
- <...> - государственного инспектора отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

в отсутствие представителя ответчика Администрации Вадинского района Пензенской области (о времени и месте заседания Комиссии уведомлена надлежащим образом);

в отсутствие подателя жалобы (о времени и месте заседания Комиссии уведомлена надлежащим образом);

в отсутствие участника торгов <...> (о времени и месте заседания Комиссии уведомлен надлежащим образом),

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрации Вадинского района Пензенской области (площадь Ленина, д. 16, с. Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Пензенская область, Вадинский район, с. Каргалеи, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 550 м. по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: ул. Школьная, д. 24, с. Каргалеи, Вадинской район, Пензенская область, площадь 15 000 кв.м., кад. № 58:06:0531006:61 (Лот №1, извещение № 030320/0144821/01 от

03.03.2020 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>,

## УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 23.04.2020 поступила жалоба <...> на действия организатора торгов – Администрации Вадинского района Пензенской области (площадь Ленина, д. 16, с. Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Пензенская область, Вадинский район, с. Каргалай, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 550 м. по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: ул. Школьная, д. 24, с. Каргалай, Вадинской район, Пензенская область, площадь 15 000 кв.м., кад. № 58:06:0531006:61 (Лот №1, извещение № 030320/0144821/01 от 03.03.2020 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) (далее – аукцион).

Из жалобы заявителя следует, что Администрацией нарушен порядок проведения аукциона в связи с отсутствием в извещении о проведении аукциона информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) 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), что в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) является обязательным для включения в состав извещения.

Заседание Комиссии Управления по рассмотрению жалобы в соответствии с уведомлением - требованием от 27.04.2020 №866-3 назначено на 06 мая 2020 года в 14 часов 00 минут.

30.04.2020 в адрес Пензенского УФАС поступило ходатайство Администрации Вадинского района о рассмотрении жалобы <...> в отсутствие представителя Администрации.

06.05.2020 в адрес Пензенского УФАС поступило ходатайство Заявителя - <...> о рассмотрении жалобы в ее отсутствие.

06.05.2020 от победителя аукциона <...> поступило ходатайство об отложении рассмотрения жалобы, назначенной на 06.05.2016 в 14-00, в связи с необходимостью ознакомления с жалобой и подготовкой мотивированного отзыва.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи, то есть на семь рабочих дней.

Уведомлением от 07.05.2020 исх. № 958-3э срок принятия решения по жалобе Вишняковой С.В. был продлен, рассмотрение жалобы назначено на 15.05.2020 в 11 часов 00 минут.

15.05.2020 на заседание Комиссии не явились <...> (направила ходатайство о рассмотрении жалобы в ее отсутствие), представители Администрации и <...> (о времени и месте заседания Комиссии уведомлены надлежащим образом).

В соответствии с частью 16 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции заседание Комиссии Управления проведено в отсутствие указанных лиц.

Правовая позиция Администрации изложена в письменном отзыве от 29.04.2020 № 1507 (вх. № 2125э от 30.04.2020), согласно которой Администрация считает, что земельный участок, который был предметом аукциона, относится к категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» и разрешения подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется.

Правовая позиция победителя аукциона – <...> указана в письменном отзыве от 15.05.2020 (вх № 2337э), согласно которой размещение объектов капитального строительства на землях сельскохозяйственного назначения, имеющих иные виды разрешенного использования, кроме указанных в приказе Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 «Об утверждении

классификатора видов разрешенного использования земельных участков» земельных участков с кодами вида разрешенного использования 1.0, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.15, 1.17, 1.19, не допускается. Соответственно, по мнению <...>, в данном случае (при проведении оспариваемого аукциона) не требуется указание в извещении информации о технических условиях подключения (технологического подключения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствие возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Также <...> указывает, что действия <...> направлены на отмену результата аукциона, в котором она принимала участие и не победила, с целью последующего приобретения земельного участка на ином аукционе, где она надеется стать победителем.

Изучив представленные документы, 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.

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 Законом 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 (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

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.

Как установлено Комиссией Управления <...> являлась участником оспариваемого аукциона, поэтому ее жалоба подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

03.03.2020 Администрацией Вадинского района Пензенской области издано постановление № 106 «О предоставлении в аренду через торги земельных участков», в том числе Лот № 1 – земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:06:0531006:61, общей площадью 15 000 кв.м., вид разрешенного использования – под здания и сооружения зернового тока. Адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 550 м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Вадинский, с. Каргалеи, ул. Школьная, дом 24.

03.03.2020 Администрацией в сети Интернет на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении т о р г о в [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) опубликовано извещение № 030320/0144821/01 (далее - Извещение) о проведении открытого аукциона.

Дата и время начала приема заявок: 04.03.2020 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 08.04.2020 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 15.04.2020 11:00.

Лот № 1

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Неразграниченная

Кадастровый номер <...> :06:0531006:61

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Обеспечение сельскохозяйственного производства

Местоположение: Пензенская обл, Вадинский р-н, Каргалеи с, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 550 м по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Вадинский, с. Каргалеи, ул. Школьная, дом 24.

Площадь (Квадратный метр): 15 000

Параметры разрешенного строительства объекта: Указаны в разделе IX Аукционной документации

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: -

Срок аренды: Лет: 49, месяцев: 0

Предмет торгов: Ежегодная арендная плата

Начальная цена в валюте лота: 247,5 руб.

Шаг аукциона: 7,43 руб.

Дата и время начала приема заявок: 04.03.2020, 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 08.04.2020, 17:00.

Дата и время аукциона: 15.04.2020, 11:00.

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.

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).

Исходя из изложенного, одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов.

Земельным кодексом РФ установлена обязанность включения в извещение о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, если видом разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство на нем здания, сооружения.

Виды разрешенного использования земельных участков определены в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от

01.09.2014 № 540

«Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор).

Согласно Извещению земельный участок по лоту №1 (кадастровый номер <...> :06:0531006:61) имеет вид разрешенного использования: Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18 Классификатора). В соответствии с описанием указанного вида разрешенного использования земельный участок предназначен для размещения машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

В соответствии с данными Публичной кадастровой карты Росреестра (адрес в сети Интернет [www.pkk.rosreestr.ru](http://www.pkk.rosreestr.ru)) разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 58:06:0531006:61: Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (Код 1.15 Классификатора «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции»).

Кроме того, в соответствии с разделом IX Аукционной документации (приложение 1 к постановлению Администрации Вадинского района Пензенской области от 03.03.2020 № 106 «О предоставлении в аренду через торги земельных участков») для земельного участка, являющегося предметом аукциона по лоту № 1, установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таким образом, в соответствии с видами разрешенного использования и установленными Администрацией параметрами разрешенного строительства земельный участок по лоту № 1 предусматривает строительство здания, сооружения, а, следовательно, в извещении о проведении аукциона на основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ должна содержаться информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Как установлено Комиссией, в Извещении о проведении аукциона по лоту № 1 информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствует.



Таким образом, имеющимися в деле материалами подтверждается, что Администрация не указала в Извещении информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В указанных действиях Администрации содержатся признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании вышеизложенного Комиссия Управления признала довод заявителя обоснованным.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Наличие в пункте 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции открытого перечня мер, которые могут быть предписаны организатору торгов, не означает, что соответствующие меры могут быть избраны антимонопольным органом произвольно. Исходя из смысла части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, ограничение прав организатора торгов должно являться соразмерным, то есть преследовать законную цель, быть пригодным и необходимым для ее достижения, не создавать ситуацию, когда исполнение предписанных мер приведет к наступлению существенных неблагоприятных последствий для организатора торгов.

Основной целью Закона о защите конкуренции является защита

конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с протоколом № 2 проведения открытого аукциона по извещению № 030320/0144821/01 от 15.04.2020 в аукционе по лоту № 1 принимали участие 4 (четыре) участника, в том числе заявитель по жалобе <...> Победителем аукциона признан <...>, предложивший цену договора 5 000 рублей. Повышение начальной цены лота составило 1 920 процентов.

Допущенные организатором торгов нарушения законодательства не создали препятствий заявителю <...> и иным лицам принять участие в аукционе.

Заявителем в заявлении не указано, какие ее права или законные интересы нарушены в результате нарушения порядка размещения информации о проведении торгов.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что выявленные нарушения не повлияли на определение победителя аукциона, в связи с чем, Комиссией принято решение обязательное для исполнения предписание не выдавать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 39.11 Земельного кодекса РФ, статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрации Вадинского района Пензенской области (площадь Ленина, д. 16, с. Вадинск, Вадинский район, Пензенская область, 442170) при проведении открытого аукциона на право заключение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Пензенская область, Вадинский район, с. Каргалеи, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 550 м. по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: ул. Школьная, д. 24, с. Каргалеи,

Вадинской район, Пензенская область, площадь 15 000 кв.м., кад. № 58:06:0531006:61 (Лот №1, извещение № 030320/0144821/01 от 03.03.2020 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru/>) обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Администрацию Вадинского района Пензенской области нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание организатору торгов - Администрации Вадинского района Пензенской области не выдавать.

4. Материалы по жалобе передать должностному лицу Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.