

**Организатор торгов:**

Администрация муниципального образования Грязовецкое

162000, Вологодская область, г. Грязовец, ул. Ленина, д. 45.

Тел./факс: (81755) 2-17-87

«30» марта 2018 г. № \_\_\_\_\_

**Заявитель:**

Докшукин Залим Магомедович

299038, Крымский Федеральный округ, г. Севастополь, пр-кт. Октябрьской Революции, д. 20, кв. 37

тел. +7-904-603-65-16

e-mail: z89046036516@mail.ru

**РЕШЕНИЕ № 04-01/12-18.1-18**

«28» марта 2018 г.  
Вологда

г.

Резолютивная часть решения вынесена 28.03.2018 года.

В полном объеме решение изготовлено 30.03.2018 года.

Комиссия антимонопольного органа в составе:

Осипов Сергей Владимирович – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель комиссии;

Сучков Олег Николаевич – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии;

Буцев Антон Олегович – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Докшукина З.М. (далее – заявитель) на действия Администрации муниципального образования Грязовецкое (далее – организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:28:0403008:1129 площадью 5700 кв.м, местоположение: Вологодская область, Грязовецкий район, г. Грязовец, ул. Газовиков, д. 22а. Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (извещение № 130218/1887297/01 от 13.02.2018, лот № 5) (далее – аукцион),

### **УСТАНОВИЛА:**

По существу жалобы заявителя следует, что, опубликованная организатором торгов аукционная документация не содержит следующие сведения: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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, а также не указана дата время внесения задатка.

Таким образом, по мнению заявителя, земельный участок, являющийся предметом аукциона выставлен на продажу в нарушение норм действующего законодательства РФ, а также организатором торгов не установлен порядок внесения задатка.

Организатор торгов, заявитель на рассмотрении жалобы не явились, ходатайствовали о рассмотрении жалобы по существу в отсутствии представителей сторон.

Комиссия Управления, рассмотрев представленные материалы, установила следующее.

В соответствии с постановлением Администрации муниципального

образования Грязовецкое № 69 от 05.02.2018 «О проведении аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения», организатором торгов на официальном сайте РФ о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) 05.02.2018 опубликовано извещение о проведении аукциона.

Так как предметом торгов является право на заключения договоров аренды земельного участка, то данные торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), нормами Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) и требованиями документации об аукционе.

Частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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 частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Таким образом, в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержится строго установленный перечень сведений, которые должны быть размещены организатором торгов.

Следовательно, требования к извещению о проведении аукциона, изложенные в части 21 статьи 39.11 ЗК РФ носят для организатора аукциона императивный характер.

Комиссией Управления в ходе рассмотрения жалобы в действиях организатора торгов установлены следующие нарушения.

Согласно извещению о проведении аукциона предметом торгов является земельный участок с кадастровым номером 35:28:0403008:1129 площадью 5700 кв.м, местоположение: Вологодская область, Грязовецкий район, г. Грязовец, ул. Газовиков, д. 22а. Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995) среднеэтажная жилая застройка, как вид разрешенного использования земельного участка, предусматривает размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, организатор торгов указывает в извещении сведения 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 только в том случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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).

Как следует из материалов дела, на официальном сайте размещена информация о предельном количестве этажей и ссылка на письма соответствующих организаций, определяющих технические условия подключения объекта к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения.

При этом информация, содержащаяся в указанных письмах, в свободном доступе не размещена. Доказательств обратного организатором торгов не представлено.

Регулирующее рассматриваемые правоотношение законодательство не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона. Не размещение и/или размещение в извещении только источников и реквизитов выданных технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, организатор торгов при проведении аукциона нарушил требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в части неразмещенных сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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).

В силу пунктов 3, 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, а также 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.

Касательно второго довода заявителя о том, что не установлены сроки внесения задатка, комиссией Управления установлено следующее.

Как установлено пунктом 8 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Однако из вышеуказанной нормы не следует, что в извещении о проведении аукциона должны быть установлены сроки внесения задатка.

В соответствии с извещением о проведении аукциона заявки принимаются с 12 февраля 2018 года по 13 марта 2018 года включительно по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, г. Грязовец, ул. Ленина, д. 45 в рабочие дни с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе 14 марта 2018 года.

Согласно пункту 2 части 8 статьи 39.12 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Таким образом, из анализа норм ЗК РФ следует, что задаток на участие в торгах должен быть внесен не позднее даты рассмотрения заявок.

На основании вышеизложенного, комиссия Управления данный довод заявителя считает необоснованным.

В соответствии с постановлением Администрации муниципального образования Грязовецкое № 108 от 13.03.2018 2018 «Об отмене аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения» аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:28:0403008:1129 площадью 5700 кв.м, местоположение: Вологодская область, Грязовецкий район, г. Грязовец, ул. Газовиков, д. 22а (извещение № 130218/1887297/01 от 13.02.2018, лот № 5)

отменен, следовательно, в выдаче организатору торгов предписания отсутствует необходимость.

На основании вышеизложенного, комиссия антимонопольного органа, руководствуясь частью 20 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу заявителя на действия организатора торгов при проведении аукциона обоснованной.
2. Предписание организатору торгов не выдавать.

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

Председатель  
комиссии

\_\_\_\_\_:

Осипов С.В.

\_\_\_\_\_:

Члены комиссии

Сучков О.Н.

\_\_\_\_\_:

Буцев А.О.