



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

## РЕШЕНИЕ

05-14/577

21 января 2016 года

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: председателя комиссии <...> (далее - Комиссия), рассмотрев жалобу <...>а исх. от 13.01.2016 (вх. № 90 от 13.01.2016) на действия Администрации городского поселения «Жешарт», при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 11:08:0201006:418 (номер извещения 101215/4265350/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

при участии:

<...> Ю.Д. – руководителя Администрации городского поселения «Жешарт»,

<...>а М.В. – заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В жалобе содержатся требования о признании незаконными действий Администрации городского поселения «Жешарт» (далее – Администрация ГП «Жешарт») при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 11:08:0201006:418 (номер извещения 010215/4265350/01 на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) (далее – открытый аукцион) в виде включения в предмет аукциона земельного участка на котором расположен объект незавершенного строительства.

К рассмотрению жалобы привлечены: Администрация городского поселения

«Жешарт», место нахождения: Республика Коми, Усть-Вымский район, поселок городского типа Жешарт, улица Мира, дом 11; <...>.

Жалоба рассмотрена в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

1. Порядок организации 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 регламентирован статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Согласно части 1 статьи 39.11 Земельного кодекса решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно части 7 статьи 39.11 Земельного кодекса в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса.

Согласно части 9 статьи 39.11 Земельного кодекса аукцион является открытым по составу участников.

Согласно части 11 статьи 39.11 Земельного кодекса организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Согласно частям 18-20 статьи 39.11 Земельного кодекса организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

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.

2. Организатором открытого аукциона явилась Администрация ГП «Жешарт».

Извещение № 101215/4265350/01 о проведении открытого аукциона размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения

информации о проведении торгов (<http://www.torgi.gov.ru>) 11.12.2015, опубликовано в газете «Вперед» 10.12.2015.

Предметом открытого аукциона явился земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 11:08:0201006:418, местоположение: Республика Коми, Усть-Вымский район, поселок городского типа Жешарт, улица Гагарина, участок № 1а, площадью 300 кв.м., разрешенное использование – строительство, размещение и обслуживание кафе.

<...>ым М.В. в жалобе указывается, что на земельном участке, являющемся предметом открытого аукциона, располагается объект незавершенного строительства. В качестве доказательств своих доводов заявителем приложена фотография указанного участка.

Жалоба <...>а М.В. поступила в Коми УФАС России 13.01.2016. Коми УФАС России письмом исх. № 05-14/242 от 15.01.2016 проинформировало Администрацию ГП «Жешарт» о поступлении жалобы с приложением копии указанной жалобы. Письмо Коми УФАС России было продублировано и на адрес электронной почты Администрации ГП «Жешарт». На заседании Комиссии руководитель Администрации ГП «Жешарт» подтвердил, что после получения письма Коми КФАС России и копии жалобы <...>а М.В. представителями Администрации ГП «Жешарт» был осуществлен осмотр земельного участка, являющегося предметом открытого аукциона. В ходе осмотра земельного участка представителями администрации было установлено наличие на данном участке объекта незавершенного строительства.

Согласно части 24 статьи 39.11 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39.36](#) настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Таким образом, действия Администрации ГП «Жешарт» в виде проведения открытого аукциона на право аренды земельного участка, на котором располагается объект незавершенного строительства, противоречат требованиям подпункта 8 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса. Указанный земельный участок не может являться предметом открытого аукциона.

Действия Администрации ГП «Жешарт» в виде проведения открытого аукциона на

право аренды земельного участка, на котором располагается объект незавершенного строительства являются грубым нарушением норм Земельного кодекса. Указанное нарушение может иметь негативные последствия для иных участников открытого аукциона в виде невозможности использования земельного участка по целевому назначению. Данное нарушение не может быть устранено в процессе дальнейшего проведения открытого аукциона.

3. В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений. В ходе рассмотрения жалобы установлено следующее.

Требования к извещению о проведении открытого аукциона установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса определено, что 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).

Извещение о проведении открытого аукциона, опубликованное на официальном сайте, содержит следующие сведения: «Земельный участок из земель населённых пунктов с кадастровым номером 11:08:0201006:418, местоположение: Республика Коми, Усть-Вымский район, пгт. Жешарт, ул. Гагарина, участок № 1а, площадью 300 кв.м., разрешённое использование: для строительства, размещения и обслуживания кафе. Технические условия подключения от 24.11.2015 г.».

На заседании Комиссии руководитель Администрации ГП «Жешарт» пояснил, что на указанном земельном участке планируется строительство объекта капитального строительства. Следовательно, извещение о проведении открытого аукциона должно содержать сведения о правах на земельный участок, 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. Однако, данные сведения в извещении о проведении открытого аукциона отсутствуют. Указанные бездействия Администрации ГП «Жешарт» противоречат требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...>а М.В. обоснованной.
2. Признать Администрацию ГП «Жешарт» нарушившей:

- пункт 8 части 8 статьи 39.11 Земельного Кодекса в части действия в виде проведения открытого аукциона на право аренды земельного участка, на котором располагается объект незавершенного строительства, принадлежащий гражданину или юридическому лицу;

- пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса в части бездействия в виде неуказания в извещении о проведении открытого аукциона 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) на дату опубликования указанного извещения.

3. Выдать Администрации ГП «Жешарт» предписание об аннулировании открытого аукциона.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.



Управление Федеральной антимонопольной службы  
по республике Коми

## ПРЕДПИСАНИЕ

05-14/577

21 января 2016 года

г. Сыктывкар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе: председателя комиссии <...> (далее - Комиссия), руководствуясь [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 21 января 2016 года о нарушении Администрацией городского поселения «Жешарт», место нахождения: Республика Коми, Усть-Вымский район, поселок городского типа «Жешарт», улица Мира, дом 11, при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 11:08:0201006:418 (номер извещения 101215/4265350/01) (далее – открытый аукцион) пункта 8 части 8, пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского поселения «Жешарт» в течение трех дней со дня получения настоящего предписания аннулировать открытый аукцион.
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Коми УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа [статьей 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.