

РЕШЕНИЕ

по делу № Т-04/05

Резолютивная часть решения оглашена «22» ноября 2013 года г. Биробиджан

Решение в полном объеме изготовлено «27» ноября 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Еврейской автономной области в составе:

Председатель Комиссии:	- <.....>	заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля и рекламы Еврейского УФАС России;
Члены Комиссии:	- <.....>	начальник отдела контроля органов власти и размещения заказов Еврейского УФАС России;
	- <.....>	специалист - эксперт отдела контроля органов власти и размещения заказов Еврейского УФАС России,

при участии:

от заявителя: <.....>

от организатора торгов: Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» <...> (доверенность от 27.02.2013 № 355),

рассмотрев жалобу <.....> на действия организатора торгов – Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» (<.....>) при проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м. на север от дома № 14 по ул. Красноармейская, для ведения личного подсобного хозяйства (извещение о

проведении торгов от 19.09.2013 № 190913/0168283/04),

УСТАНОВИЛА:

В Еврейское УФАС России 13 ноября 2013 года поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) в которой сообщается следующее

Согласно уведомлению Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» (далее – Комитет) от 26.10.2013 № 2063 (выходной день) на основании протокола от 26.10.2013 № 1 о приеме заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: город Биробиджан, 60 м на Красноармейская, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2187 кв.м., Заявитель не допущен к участию в аукционе в соответствии с п.п. 2 п. 17 ст. 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) по причине не поступления задатка на счет, в срок указанный в извещении о проведении аукциона, до дня приема документов для участия в аукционе (день окончания приема заявок 25.10.2013г.).

Заявитель считает, что Комитетом незаконно отказано ему в участии в аукционе на основании п.п. 2 п. 17 ст. 38.1 ЗК РФ по следующим основаниям.

По мнению Заявителя требования ст. 38.1 ЗК РФ не могут распространяться на правоотношения, связанные с предоставлением земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

Кроме того, Заявитель сообщает, что из содержания извещения от 19.09.2013г. (газета МИГ №37), а также Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила) не установлен отказ в участии в аукционе по вышеуказанным основаниям.

Заявитель указывает, что задаток внесен до окончания срока подачи заявки на участие в аукционе (квитанция от 25.10.2013г.).

Таким образом, Заявитель считает, что все требования действующего законодательства, в части своевременности внесения задатка (до подачи заявки) им выполнены.

Кроме того, Заявитель считает, что в нарушение требований п. 133 р. XIX Правил организатор торгов не разместил на официальном сайте торгов протокол от 26.10.2013 № 1 приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

В заседании Комиссии Еврейского УФАС России Заявитель поддержал жалобу в

полном объеме.

Комитетом представлены письменные пояснения по жалобе Заявителя от 22.11.2013 № 2250, в которых сообщает следующее.

В соответствии со ст. 81 ЗК РФ гражданам изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с ЗК РФ, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.

В соответствии с п.п. 11 п. 30 ЗК РФ предварительное согласование места размещения объекта не проводится в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства, земельные участки в границах населенного пункта (приусадебные земельные участки), могут использоваться для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого до производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Таким образом, Комитет считает, что предоставление земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебного земельного участка) осуществляется в порядке, определенном ст. 30 ЗК РФ, предусматривающей порядок предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности для целей, связанных со строительством (письмо Министерства экономического развития РФ от 02.03.2011 № Д23-816).

Комитет сообщает, что в соответствии с п. 5 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется ст. 38.1 ЗК РФ.

Комитет сообщает, что аукцион проведен в соответствии со ст. 38.1 ЗК РФ, кроме того, заинтересованным лицам были направлены уведомления от 27.06.2013 № 692, от 28.08.2013 № 866 с информацией о формировании испрашиваемого земельного участка для цели «ведение личного подсобного хозяйства» в соответствии со ст. 30 ЗК РФ.

Таким образом, организатором торгов была обеспечена доступность информации потенциальным участникам торгов, заинтересованным в заключение договора аренды.

Комитет сообщает, что в соответствии с п. 4 ст. 447 ГК РФ торги проводятся в форме аукциона или конкурса, выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по

заклучению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Согласно извещению о проведении торгов дата и время начала приема заявок: 25.10.2013, 17 час. 00 мин. В соответствии с протоколом приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 26.10.2013 № 1 до установленного в информационном сообщении срока окончания приема заявок организатору торгов поступили две заявки от:

- <...> - заявка подана 08.10.2013г. в 11-15 час., задаток внесен 08.10.2013г., задаток поступил на счет организатора торгов 09.10.2013г.;

- <.....> - заявка подана 25.10.2013г. в 15-50 час., задаток внесен 25.10.2013г., задаток поступил на счет организатора торгов 29.10.2013г.

Согласно п.п. 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка.

Согласно извещению о проведении торгов: задаток вносится заявителем на счет организатора торгов безналичным путем.

Задаток считается внесенным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет организатора аукциона.

Таким образом, организатором торгов в извещении определен порядок внесения задатка, извещение о проведении торгов для потенциальных участников торгов (заинтересованных лиц) содержит все сведения необходимые для внесения задатка.

Комитет указывает, что в соответствии с п. 19 ст. 38.1 ЗК РФ протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок на участие в аукционе. Дата подписания протокола приема заявок на участие в аукционе определена извещением о проведении торгов - 26.10.2013. Ограничения на подписание протокола в выходные дни действующим законодательством РФ в таком случае не установлены. Протокол приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 26.10.2013 № 1 и уведомление о не допуске к участию в открытом аукционе от 26.10.2013 № 2063 являются легитимными.

В соответствии с п.п. 2 п. 17 ст. 38.1 ЗК РФ Заявитель не допущен к участию в аукционе в связи с не поступлением задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

Кроме того, Комитет считает, что в соответствии с ч. 2 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» указанный в ч. 1 ст. 17.1 порядок заключения договоров, в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственной или муниципальной собственности, и

перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

На основании вышеизложенного, Комитет считает, что в действиях организатора торгов отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства.

В заседании Комиссии Еврейского УФАС России Комитет поддержал доводы, изложенные на жалобу Заявителя, в полном объеме.

Жалоба рассмотрена Комиссией Еврейского УФАС России по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона № 135-ФЗ при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Заслушав Заявителя и представителя Комитета, рассмотрев материалы дела, Комиссия Еврейского УФАС России пришла к следующему.

Согласно постановлению Мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 10.09.2013 № 3258 Комитету следовало провести открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан. 60 м на север от дома № 14 по ул. Красноармейской».

19 сентября 2013 года Комитетом на сайте www.torgi.gov.ru размещены извещение № 190913/0168283/04 и документация о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан. 60 м на север от дома № 14 по ул. Красноармейской».

В извещении изложено следующее:

Дата и время начала приема заявок: 20.09.2013, 09 час. 00 мин.

Дата и время окончания приема заявок: 25.10.2013, 17 час. 00 мин.

Дата и время определения участников торгов: 26.10.2013 в 11 час. 00 мин.

Дата и время проведения аукциона: 30.10.2013 в 11 час. 00 мин.

Место проведения аукциона: ЕАО, г. Биробиджан, проспект 60-летия СССР, д. 22, аудитория № 101.

Срок подведения итогов: 30.10.2013.

Согласно протоколу приема заявок на участие в открытом аукционе от 26.10.2013 № 1 поступили две заявки:

- <....> (08.10.2013 в 11 час. 15 мин.);
- <.....> (25.10.2013 в 15 час. 50 мин.).

Комиссией в соответствии с п.п. 2 п. 17 ст. 38.1 ЗК РФ <.....> не допущен к участию в открытом аукционе, в связи с не поступлением задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе.

Единственным участником открытого аукциона признана <.....>

Согласно протоколу о результатах открытого аукциона от 30.10.2013 № 1 в соответствии с п.п. 1 п. 26 ст. 38.1 ЗК РФ аукцион признан несостоявшимся, договор аренды земельного участка, предлагается заключить с единственным участником открытого аукциона.

Порядок заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества установлен статьей 17.1 Закона № 135-ФЗ.

Из части 1 указанной статьи следует, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных законом.

Согласно ч. 2 ст. 17.1 Закона № 135-ФЗ указанный в [ч. 1](#) ст. 17.1 порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с ЗК РФ, Водным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, Лесным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о недрах, [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о концессионных соглашениях.

Таким образом, Комиссия Еврейского УФАС России отклоняет доводы Заявителя о том, что торги должны проводиться в соответствии со ст. 17.1 Закона № 135-ФЗ и Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственной или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Комиссия отклоняет доводы Заявителя о том, что его задаток поступил своевременно, а также, что Комитетом неправомерно рассмотрены заявки на участие в торгах в выходной день, по следующим основаниям.

В соответствии с п.п. 3 п.12 ст. 38.1 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

В п. 6 Извещения о торгах от 19.09.2013 № 190913/0168283/04 (далее - Извещение) установлен порядок внесения задатка, а именно; задаток вносится заявителем на счет организатора торгов безналичным путем.

В п. 7 Извещения указано, что для участия в аукционе заявитель представляет организатору аукциона (лично или через своего представителя) в установленный в Извещении срок документ, подтверждающий внесение задатка.

Дата и время окончания приема заявок: 25.10.2013 г. в 17 час. 00 мин.

В соответствии с п.п. 2 п.17 ст. 38.1 ЗК РФ заявитель не допускается к участию в аукционе в случае не поступления задатка на счет, указанный в Извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе

Согласно выписке из лицевого счета Комитета за 29.10.2013г., задаток от Мамонтова П.В. поступил 28.10.2013г. на расчетный счет организатора торгов в размере 4600 руб. (платежное поручение от 28.10.2013 № 474).

Задаток, перечисленный Заявителем, поступил на расчетный счет организатора торгов 28.10.2013г., то есть по истечению срока, указанного в извещении после 25 октября 2013 года.

Таким образом, Комиссия Комитета в соответствии с п.п. 2 п. 17 ст. 38.1 ЗК РФ приняла решение о не допуске заявки <.....> на участие открытом аукционе.

Согласно п. 19 ст. 38.1 ЗК РФ протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок.

В соответствии с п. 20 ст. 38.1 ЗК РФ заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

Согласно извещению, дата окончания приема заявок: 25.10.2013г.

Протокол приема заявок на участие в открытом аукционе № 1 подписан 26.10.2013г. (выходной день).

Уведомление Комитета о не допуске Заявителя составлено 26.10.2013 № 2063 (выходной день).

Таким образом:

- Комиссией Комитета в соответствии с п. 19 ст. 38.1 ЗК РФ подписан протокол

приема заявок на участие в открытом аукционе №1 (26.10.2013, выходной день);

- Комитетом в соответствии с п. 20 ст. 38.1 ЗК РФ составлено уведомление о не допуске Заявителя на участие в открытом аукционе (26.10.2013, выходной день).

Комиссией Еврейского УФАС России при рассмотрении жалобы по существу, установлены следующие нарушения:

В соответствии со ст. 81 ЗК РФ гражданам изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с ЗК РФ, федеральным законодательством о личном подсобном хозяйстве.

В соответствии с п. 11 ст. 30 ЗК РФ предварительное согласование места размещения объекта не проводится в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с ч.ч. 1, 2, 4 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства может использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок), предоставление таких земель осуществляется в порядке, установленном земельным [законодательством](#), приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Согласно письму Минэкономразвития РФ от 02.03.2011 № Д 23-816 предоставление земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) осуществляется в порядке, определенном [ст. 30](#) ЗК РФ, предусматривающей порядок предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности для целей, связанных со строительством.

Согласно п.п. 1 п. 1 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов.

В соответствии с п. 4 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление

государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение [разрешенного использования](#) земельного участка;

- [определение](#) технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Согласно п.п. 3 п. 7 ст. 30 ЗК РФ решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [ст. 29](#) настоящего Кодекса, о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Согласно постановлению Мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 10.09.2013 № 3258 открытый аукцион следовало провести в соответствии со ст. 38, 38.1 ЗК РФ.

Таким образом, аукцион открытый по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м. на север от дома № 14 по ул. Красноармейская (далее- открытый аукцион) Комитетом должен быть проведен в соответствии со ст. 38, 38.1 ЗК РФ.

Согласно п. 1 ст. 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с п.п. 1 п. 4 [ст. 30](#) настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Пунктом 5 ст. 38 ЗК РФ установлен порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, который определяется [ст. 38.1](#) настоящего Кодекса.

Согласно п.п. 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Комитетом в п. 8 извещения указано, что существенные условия договора аренды

земельного участка, а именно Договор аренды земельного участка заключается сроком на четыре года. Проект договора аренды земельного участка прилагается к настоящему извещению о проведении аукциона (Приложение № 2).

Согласно п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации Существенными условиями являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В Приложении № 2 Проекта **договора аренды земельного участка в предмете договора отсутствует информация о земельном участке, а именно:** кадастровый номер <...> адрес расположения земельного участка, площадь, целевое назначение.

Таким образом, в нарушение требований п.п. 9 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ Комитетом в Проекте **договора аренды земельного участка в предмете** не указаны существенные условия договора **аренды земельного участка, а именно:** кадастровый номер <...> адрес расположения земельного участка, площадь, целевое назначение.

В соответствии с п. 14 ст. 38.1 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

В п. 7 извещения дата и время окончания приема заявок: 25.10.2013 в 17 час. 00 мин.

Согласно п. 3 извещения дата и время проведения аукциона 30.10.2013 в 11 час. 00 мин.

Таким образом, в нарушение требований п. 14 ст. 38.1 ЗК РФ Комитетом в извещении установлена дата проведения аукциона ранее, чем за пять дней, т.е. за 4 дня.

Согласно п.п. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

1. Комитетом в п. 2 извещения указано, что земельный участок расположен в пределах границ муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, границы описаны в кадастровом паспорте земельного участка (выписке из государственного кадастра недвижимости) от 23.08.2013 № 7900/13-39549.

Таким образом, в нарушение требований п.п. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ Комитетом в п. 2 извещения не установлены границы земельного участка.

2. Комитетом в п. 2 извещения указано:

- обременения земельного участка: отсутствуют.
- ограничения использования земельного участка: в связи с прохождением за границей земельного участка напорной канализации запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объекта, в пределах 40 м от существующей напорной канализации. Перед началом выполнения строительных работ обратиться за схемой расположения напорной канализации в МУП «Водоканал».

Кроме того, в п. 3.2.7 р. 3 Проекта Договора аренды земельного участка установлены ограничения земельного участка, а именно: в связи с прохождением по границе земельного участка воздушной линии 0,4 кВ в пределах охранной зоны (в данном случае для ВЛ-0,4 кВ охранная зона составляет два 2 метра по обе стороны линии электропередач от крайних проводов при не отклоненном их положении) юридическим и физическим лицам не осуществлять действия, которые могут нарушить безопасную работу объекта электросетевого хозяйства, в том числе привести к его повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- не набрасывать на провода и опоры ВЛ-0,4 кВ посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушной линии;
- не размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к ВЛ, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к ВЛ, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- не складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- не размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ;
- не использовать (не запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов.

В пределах охранной зоны без письменного решения о согласовании сетевой организации юридическим и физическим лицам не осуществлять:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров.

Таким образом, в нарушение требований п.п. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ Комитетом в п. 2 извещения не установлено обременение земельного участка (в извещении установлено, как ограничение использования земельного участка); не установлено ограничение использования земельного участка, в то время как в п. 3.2.7 р. 3 проекта договора аренды земельного участка установлены ограничения по использованию земельного участка.

3. Согласно п. 1 ст. 37 [Градостроительного кодекса Российской Федерации \(далее - ГрК РФ\)](#) установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования.

В соответствии с п. 2 ст. 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Комитетом в п. 2 извещения установлено целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства (определено Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением городской Думы от 09.12.2008 № 858).

Согласно письму отдела архитектуры и градостроительства Мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области от 12.08.2013 № КУМИ-428 в отношении разрешенного использования земельного участка указано, что в соответствии с правилами землепользования и застройки, утвержденными решением городской Думы от 09.12.2008 № 858 для зоны Ж-1 к основным видам разрешенного использования относятся: отдельно стоящие односемейные дома; огороды; личное подсобное хозяйство; садоводничество.

Таким образом, в нарушение требований п.п. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ Комитетом в п. 2 извещения не полностью указаны сведения о разрешенном использовании земельного участка.

4. Согласно п. 1 ст. 38 ГрК РФ указаны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые могут включать 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;

5) иные показатели.

В соответствии с п. 2 ст. 38 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](#) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

Согласно п. 3 ст. 38 ГрК РФ в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Комитетом в п. 2 извещения установлены предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, соответствующего данному земельному участку: 14,0*14,0 м.

Таким образом, в нарушение требований п.п. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ Комитетом в п. 2 извещения не полностью указаны сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

5. [Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» \(далее -Правила\).](#)

[Согласно п. 5 Правил органы местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности \(аренды\) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.](#)

[В соответствии с п. 10 Правил](#) технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;

- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;

- срок действия технических условий, но не менее 2 лет с даты их выдачи. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Согласно п. 11 Правил информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);

- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Комитетом в п. 2 извещения указаны:

- технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, канализация, теплоснабжение): децентрализованное. При отсутствии возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям жилого застройки может быть обеспечена локальными системами водоснабжения и канализации на основании проекта, в соответствии со СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

- теплоснабжение допускается предусматривать от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

- принципиальная возможность подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к электрическим сетям имеется. Тарифы на технологическое присоединение к электрическим сетям утверждены приказом Комитета тарифов и цен правительства ЕАО № 32/2-П от 25.12.2012, ознакомиться с которыми можно на Интернет-портале органов исполнительной власти Правительства ЕАО на сайте Комитета тарифов и цен в разделе «Нормативные документы» и на внешнем сайте ОАО «ДРСК»: www.drsk.ru.

Таким образом, в нарушение требований п.п. 4 п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ Комитетом в п. 2 извещения отсутствует информация:

- о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- о плате за подключение (технологическое присоединение).

На основании вышеизложенного Комитетом при проведении торгов в форме аукциона открытого по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м. на север от дома № 14 по ул. Красноармейская, для ведения личного подсобного хозяйства (извещение о проведении торгов от 19.09.2013 № 190913/0168283/04) допущены нарушения требований ст. 38.1 ЗК РФ.

Статьей 17 Закона № 135-ФЗ установлены антимонопольные требования к торгам.

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона № 135-ФЗ при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Комиссия Еврейского УФАС России приходит к выводу, что со стороны Комитета – организатора торгов допущены нарушения требований ч.1 ст.17 Закона № 135-ФЗ, выразившиеся в следующих действиях: в извещении о проведении торгов от 19.09.2013 № 190913/0168283/04 отсутствуют сведения, предусмотренные ст. 38.1 ЗК РФ, а именно: (не указаны существенные условия договора **аренды земельного участка**, границы земельного участка; не установлено обременение земельного участка, ограничение использования земельного участка; не полностью указаны сведения о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; отсутствует информация о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение), что повлекло за собой ограничение конкуренции, ввело в заблуждение участников торгов и повлекло за собой ограничение количества участников открытого аукциона. Так как при отсутствии вышеуказанных сведений участники не имели возможность оценить свои материальные, денежные и человеческие ресурсы для участия в торгах.

В действиях Комитета имеются признаки административного правонарушения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Еврейского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов - Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» при проведении торгов в форме аукциона открытого по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м. на север от дома № 14 по ул. Красноармейская, для ведения личного подсобного хозяйства (извещение о проведении торгов от 19.09.2013 № 190913/0168283/04) необоснованной.

2. Признать Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии муниципального образования «Город

Биробиджан» Еврейской автономной области» нарушившим требования части 1 статьи 17 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» при проведении торгов в форме аукциона открытого по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м. на север от дома № 14 по ул. Красноармейская, для ведения личного подсобного хозяйства (извещение о проведении торгов от 19.09.2013 № 190913/0168283/04), выразившихся в следующих действиях: в Извещении о проведении аукциона допущены нарушения следующих пунктов статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации:

а) п.14: дата проведения аукциона установлена менее, чем за пять дней с даты окончания приема заявок (дата приема заявок: 25.10.2013; дата проведения аукциона: 30.10.2013 в 11 час. 00 мин.);

б) п.п. 9 п. 10: не указаны существенные условия договора **аренды земельного участка**: кадастровый номер <...> адрес расположения земельного участка, площадь, целевое назначение);

в) п.п. 4 п. 10:

- не указаны границы земельного участка (в извещении указано: земельный участок расположен в пределах границ МО «Город Биробиджан» ЕАО);

- не установлено обременение земельного участка (в извещении установлено, как ограничение использования земельного участка);

- не установлено ограничение использования земельного участка, в то время как в п. 3.2.7 р. 3 проекта договора аренды земельного участка установлены ограничения земельного участка;

- не полностью указаны сведения о разрешенном использовании земельного участка (отдельно стоящие односемейные дома; огороды; садоводничество);

- не полностью указаны сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

- отсутствует информация о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- отсутствует информация о плате за подключение.

3. Выдать предписание Комиссии Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» по проведению торгов на право заключения аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления муниципальным имуществом, на право заключения договора аренды земельных участков, на право заключения договора о развитии застроенной территории, по продаже земельных участков на территории муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, на право заключения договора о предоставлении муниципального имущества для установки и эксплуатации рекламной конструкции об отмене:

- протокола от 26.10.2013 № 1 приема заявок на участие в открытом аукционе по

продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м на север от дома № 14 по ул. Красноармейской», для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2187 кв.м. с кадастровым номером: 79:01:0500006:1455;

- протокола от 30.10.2013 № 1 о результатах открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м на север от дома № 14 по ул. Красноармейской», для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 2187 кв.м, с кадастровым номером: 79:01:0500006:1455.

4. Выдать предписание организатору торгов - Муниципальному казенному учреждению «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» об аннулировании аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Биробиджан, 60 м. на север от дома № 14 по ул. Красноармейская, для ведения личного подсобного хозяйства (извещение о проведении торгов от 19.09.2013 № 190913/0168283/04) и, при необходимости, проведении торгов в соответствии с Земельным Кодексом РФ и Федеральным Законом РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» с учетом п. 2 настоящего решения.

5. Передать материалы дела лицу, уполномоченному возбуждать административное производство, для решения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<.....>

Решение может быть обжаловано Арбитражный суд ЕАО в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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