



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 149/18.1-2016

14.12.2016

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель <.....>, начальник отдела контроля органов власти;
члены Комиссии: <.....>, главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
<.....>, специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии представителей:

организатора торгов – Орган местного самоуправления Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа (ул. Ленина, 2, г. Полевской, Свердловская область, 623388) – <.....> (доверенность от 12.12.2016 № 16), <.....> (доверенность от 12.12.2016 № 17);

заявителя жалобы – <.....> (лично),

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <.....> на действия (бездействие) организатора торгов на действия (бездействие) Органа местного самоуправления Управление муниципальным имуществом Полевского городского округа (далее ОМС УМИ Полевского ГО) при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Полевской, село Косой брод, ул. Советская, район дома № 27а с кадастровым номером 66:59:0209001:886 (извещение № 211016/0173463/01),

УСТАНОВИЛА:

Информация о принятой к рассмотрению жалобе (вх. № 01-19649 от 05.12.2016) и ее содержании размещена на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru>).

О времени и месте рассмотрения жалобы заявитель и организатор торгов уведомлены по «электронной почте» (исх. № 16015 от 08.12.2016).

Рассмотрение жалобы назначено на 17 час. 00 мин 14.12.2016, когда и была оглашена резолютивная часть решения.

Согласно п. 2 ст. 11 Гражданского кодекса РФ, защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. При этом случаи, когда договоры о

продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путём проведения торгов, согласно п. 3 ст. 447 Гражданского кодекса РФ устанавливаются законом.

При рассмотрении жалобы по существу, согласно ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии.

Порядок проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка определен Земельным Кодексом РФ (далее – ЗК РФ).

Таким образом, аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка является обязательной процедурой торгов, следовательно, жалоба на действия его организатора, подлежит рассмотрению по правилам, установленным ст. 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 2 ст. 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.

Указанное правило свидетельствует о том, что законодатель предоставил возможность защиты своих прав и законных интересов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции только заинтересованным лицам, а не любым лицам, выявившим нарушение в порядке организации, проведения торгов. Такое четкое определение круга лиц, являющихся заинтересованными лицами в административном обжаловании, отличает его от судебного обжалования торгов.

Таким образом, рассмотрение жалоб по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции введено для защиты прав и законных интересов лиц, заинтересованных в участии в торгах и подтвердивших свою заинтересованность подачей заявки или подтвердивших невозможность подачи заявки ввиду порока процедуры извещения о торгах и невозможности подачи заявки из-за нарушения правил ее подачи.

Заявитель заявку на участие в аукционе подавал.

Заявитель сообщает в жалобе о нарушении процедуры торгов, которые связаны с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, отсутствии технических условий на подключение объектов к инженерно-техническим сетям, ненадлежащем определении территориальной зоны и вида разрешенного использования земельного участка, отсутствии внесения изменений в Правила землепользования и застройки Полевского городского округа, не предоставлении по его запросу пакета документов, ненадлежащее оформление протокола о результатах аукциона. На основании изложенного, требует отмены аукциона.

Представители ОМС УМИ ПГО с доводами жалобы не согласны, представлены возражения (вх. № № 01-20285 от 14.12.2016).

При этом, представитель организатора торгов сообщил, что на аукцион подано семь заявок, все заявки допущены, в торгах заявитель не участвовал.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы заявителя жалобы и организатора торгов, Комиссия пришла к следующим выводам:

По общему правилу, установленному п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно ст. 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом (п. 1).

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом (п. 11 ст. 39.11 ЗК РФ).

Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных п. 10 настоящей статьи (п. 9 ст. 39.11 ЗК РФ).

Постановлением Главы Полевского городского округа от 06.09.2016 № 1508 принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Полевской, с. Косой Брод, ул. Советская, район дома № 27а.

1. Заявитель в жалобе указывает на недостаточное количество публикаций Извещения о проведении аукциона в официальном печатном издании Полевского городского округа – газете «Диалог».

Согласно требований п. 11 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган. Пунктом 3 Постановления Главы Полевского городского округа от 06.09.2016 «О проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, по составу участников, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Полевской, с. Косой Брод, ул. Советская, район дома № 27а» организатором аукциона по продаже права на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка определён ОМС УМИ ПГО с обязанностью подготовки извещения о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, опубликовать в газете «Диалог», разместить на официальном сайте Российской Федерации <http://torgi.gov.ru>, на официальном сайте ОМС УМИ ПГО www.umi-pgo.ru, на официальном сайте администрации Полевского городского округа <http://polevsk.midural.ru>.

При том, что требования п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ обязывают разместить извещение о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Данное требование исполнено организатором торгов, извещение на сайте <http://torgi.gov.ru> зарегистрировано № 211016/0173463/01.

Довод заявителя о неоднократном размещении извещения в газете «Диалог» Комиссией отклоняется.

2. Заявитель указывает, что отсутствуют сведения о реально полученных технических условиях.

На аукцион выставлен земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре

недвижимости», участок поставлен на государственный кадастровый учет с 11.12.2013, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 26.08.2016 № 66/301/16-65389, кроме того, согласно уведомления филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области от 21.08.2016 № 66/001/104/2016-4913 сведения о зарегистрированных правах на участок отсутствуют.

В соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, ОМС УМИ ПГО в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обратился в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Представлена информация о технических условиях:

- ОАО «МРСК Урала» проинформировали, что по электроснабжению имеется техническая возможность подключения к инженерным электрическим сетям ОАО «МРСК Урала» с уровнем напряжения 0.4 кВ по III категории надежности от существующей сети (ВЛ-0,4 кВ <....>). Точное место подключения определяется техническими условиями при заключении договора на технологическое присоединение согласно правилам технологического присоединения энергопринимающих устройств (энергетических установок) потребителей электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденным Постановлением правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861;

- по газоснабжению: техническая возможность подключения к газовым сетям АО «ГАЗЭКС» будет определена после корректировки расчетной схемы с. Косой Брод № 3036-0-0-ОПЗ.СХ ООО «Гипрониигаз» от 04.2007 с учетом всех перспективных потребителей.

Вместе с тем, согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе:

4) 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).

Однако, Извещение не содержит технических условий на водоснабжение, а также 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.

Довод заявителя Комиссией принимается.

3. Заявитель указывает, что в нарушение ч. 2 ст. 7 ЗК РФ и требований приказа Минэкономразвития РФ от 01.09.2016 № 540 в Извещении не соответствует территориальная зона и вид разрешенного строительства.

Вместе с тем, земли, указанные в п. 1 ст.7 ЗК РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно п. 1 ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

На территории Полевского городского округа решением Думы Полевского городского округа от 04.12.2012 № 602 утверждены Правила землепользования и застройки Полевского городского округа (далее - ПЗЗ), в которых установлены виды территориальных зон, в т. ч. Ж1- зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа.

Согласно документам по территориальному зонированию Полевского городского округа рассматриваемый земельный участок находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа – Ж1, с основными видами разрешенного использования:

- личное подсобное хозяйство;
- индивидуальное жилищное строительство;
- индивидуальные жилые дома до 3-х этажей;
- блокированные жилые дома до 3-х этажей с приквартирными земельными участками; - детские дошкольные учреждения, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные.

Пунктом 2 Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 установлено, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, установленные после вступления приказа в силу. Вид

разрешенного использования участка, как личное подсобное хозяйство определен с 11.12.2013 года, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 26.08.2016 № 66/301/16-653289, т. е. до вступления указанного выше приказа.

Более того, согласно ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта как приусадебный земельный участок.

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

Доводы заявителя Комиссия отклоняет.

4. Заявитель со ссылкой на ст. 5 Федерального закона от 27.07.2010 № 210 «Об организации и предоставлении государственных и муниципальных услуг» утверждает о не предоставлении ему полной и достоверной информации о предмете торгов.

Данная ссылка заявителя не корректна, так как в данном случае необходимо руководствоваться специальными требованиями, предусмотренными ст. 39.11 ЗК РФ.

5. Довод заявителя о не предоставлении ему пакета документов по торгам не основан на законодательстве и комиссией отклоняется.

Пункт 8 ст. 10 Решения Думы Полевского городского округа говорит о том, что факт находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, подготовленного согласно требованиям градостроительного законодательства, сформированного согласно требованиям земельного законодательства, на который могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного Администрации Полевского городского округа.

Копии указанных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки путем участия в торгах, проводимых Администрацией городского округа в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

У заявителя есть право ознакомиться с указанными документами в ОМС УМИ ПГО, однако ЗК РФ не предусматривает обязанность направления названных документов лицам, планирующим принять участие в торгах.

Срок аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) ЗК РФ.

Согласно пп. 3 п. 8 ст. 39. 8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для

индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

6. Заявитель указал на отказ аукционной комиссии ознакомить иных участников аукциона в ходе его проведения с требованиями заявителя.

Данные доводы Комиссией отклоняются в связи с тем, что согласно требований ст. 39.12 ЗК РФ данное мероприятие (ознакомление с претензиями одного из участников аукциона) процедурой проведения аукциона по продаже земельного участка не предусмотрено.

7. Комиссией принимается довод заявителя о том, что в Протоколе о результатах аукциона не указаны, предусмотренные требованиями ч. 15 ст. 39.12 ЗК РК следующие данные: имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

8. Довод заявителя о том, что не уведомлен гр. <.....>, подававший заявление на рассматриваемый участок в 2013 году, отклоняется Комиссией, так как это не имеет отношения к процедуре рассматриваемого аукциона.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в процессе реализации своих полномочий выдает организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Принимая во внимание, что на рассматриваемые торги поступило 7 заявок, 5 участников приняли активное участие, сумма ежегодной арендной платы с 73 182 рублей поднялась до 1 1368 232 рублей у Комиссии антимонопольного органа отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь ст. 18.1, ст. 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу <.....> признать обоснованной.

2. Признать организатора торгов в лице ОМС УМИ Полевского городского округа нарушившим пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, при организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 66:59:0209001:886 (извещение № 211016/0173463/01), что выразилось в 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 пп. 4 п. 15 ст. 39.12 Земельного Кодекса

РФ, выразившегося в отсутствии в протоколе о результатах аукциона имени и (при наличии) отчества, места жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

3. Предписание не выдавать.

Председатель комиссии <.....>

Члены комиссии: <.....>

<.....>

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