



ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414000, г. Астрахань, ул. Шаумяна, 47, а/я 267, тел (851-2) 39-05-80 e-mail: to30@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ № 62-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

10 октября 2017 г.

г. Астрахань

Комиссия Астраханского УФАС России (далее — Управление) по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров в соответствии со ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», созданная приказом руководителя Астраханского УФАС России от 27.01.2015 №31-п (далее – Комиссия), в составе:

**председатель комиссии:**

<...> - руководитель Управления;

**члены комиссии:**

<...> – начальник отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления;

<...> - специалист-эксперт отдела контроля в сфере закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления,

в отсутствие надлежащим образом извещенных <...>а Э.С. (далее — Заявитель) (Астраханская область, <...>) и его представителя, а также представителей администрации МО «Наримановский район» (далее – Организатор торгов) (местонахождение: 416111, Астраханская область, г. Нариманов, ул. Центральная, 10),

рассмотрев жалобу <...>а Э.С. на действия организатора торгов – администрации МО «Наримановский район» (далее – Организатор торгов) при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 010917/0176523/02), на основании ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Астраханское УФАС России 03.10.2017 поступила жалоба <...>а Э.С. на действия организатора торгов – администрации МО «Наримановский район» при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 010917/0176523/02) (далее – Открытый аукцион).

По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок организации данных торгов в виде указания на сайте <https://torgi.gov.ru> различных банковских реквизитов для

перечисления задатка для участия в открытом аукционе, а также указания неверной даты приема заявок на участие в таких торгах.

На основании вышеизложенного Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

Комиссией до рассмотрения данной жалобы была рассмотрена жалоба Н<...>А.В. на действия организатора торгов – администрации МО «Наримановский район» при организации рассматриваемого открытого аукциона, по итогам чего было принято соответствующее решение № 59-НТ-04-17 от 04.10.2017, в котором отражено следующее:

*«Подготовка и организация 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, регулируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).*

*Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.*

*В соответствии со статьей 39.11 ЗК РФ и постановлением администрации МО «Наримановский район» от 01.09.2017 № 1761 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки путем размещения извещения о проведении такого аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (номер извещения: 010917/0176523/02 от 01.09.2017) (далее - Извещение).*

*Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.*

*Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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).*

*Заявитель указывает на отсутствие информации 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).*

*Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГРК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и*

*предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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.*

*Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.*

*Отсутствие в составе извещения данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства свидетельствует о ненадлежащем выполнении Организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.*

*Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.*

*Следовательно, довод Заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства Комиссия признаёт обоснованным.*

*Что касается довода Заявителя о нарушении Администрацией положений статьи 38.1 ЗК РФ, то Комиссия находит его несостоятельным ввиду утраты силы указанной статьи с 01.03.2015 г. в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».*

*Также в ходе рассмотрения поступившей жалобы Комиссией установлены и иные нарушения порядка организации рассматриваемых торгов.*

*Так, согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.*

*Статьей 39.11 ЗК РФ определено, что обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (часть 22), а также обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (часть 23).*

*Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 03.06.2015 г. № 195 утверждён Регламент официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее - Регламент).*

*Согласно утвержденному Регламенту сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.*

По итогам анализа информации, размещенной на официальном сайте, Комиссией установлено отсутствие проекта договора аренды рассматриваемого земельного участка и проекта договора о комплексном освоении территории, подготовленного в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 1 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, Комиссией установлено, что на официальном сайте Организатором торгов в разделе «Описание» вкладки «Документы» Извещения указаны банковские реквизиты счета для перечисления задатка («Средство платежа – денежная единица (валюта) Российской Федерации - рубль. Задаток вносится единым платежом путем перечисления на счет управления Федерального казначейства по Астраханской области (Администрация МО «Наримановский район») БИК 041203001, ИНН 3008004235, КПП 302301001, ОКТМО 12640406, Р/с 40101810400000010009, КБК 20011105013100000120, Отделение по Астраханской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации»), **которые отличны** от реквизитов, размещенных отдельным документом в той же вкладке в формате doc («МКП «Земельный центр» МО «Наримановский район; банковские реквизиты счета для перечисления задатка: средство платежа – денежная единица (валюта) Российской Федерации – рубль; задаток вносится единым платежом на счет: ИНН – 3023016725; КПП – 302301001; БИК – 041203602; ОГРН – 1163025050165; ОКТМО – 12640101; ОКАТО – 12240501000; ОКВЭД- 74.20.36; юридический адрес: 416111, Астраханская область, Наримановский район, г. Нариманов, ул. Центральная, 10; расчетный счет: 40702810705000001142; банк: Астраханское отделение № 8625 ПАО «Сбербанк»; кор. сч. 301 018 105 000 000 006 02»).

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов пояснил, что задаток необходимо было перечислять на реквизиты, указанные в разделе «Описание» официального сайта (р/с 40101810400000010009).

Однако, по мнению Комиссии, такое неоднозначное указание банковских реквизитов для перечисления задатка могло не позволить претенденту на участие в аукционе определить, по каким реквизитам следует вносить соответствующий задаток, что могло привести к неправомерному недопуску Организатором торгов такого участника из-за отсутствия на расчетном счете необходимого задатка.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 3 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

При анализе Извещения Комиссией установлено, что 02.10.2017 Организатором торгов были внесены изменения в такое извещение в части адреса места приема заявок от потенциальных участников открытого аукциона. При этом, необходимо отметить, что Организатор торгов не продлил срок приема заявок и не перенес день проведения аукциона на более поздний срок, тем самым лишив потенциальных участников возможности ознакомиться с новой версией извещения.

Указанные действия Организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» наличие выявленных нарушений Земельного кодекса Российской Федерации в действиях Организатора торгов явилось основанием для выдачи Астраханским УФАС России в адрес Администрации обязательного для исполнения

предписания об устранении допущенных нарушений № 59-НТ-04-17 от 04.10.2017, а также для передачи всех материалов, собранных в ходе рассмотрения указанной жалобы, соответствующему должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Таким образом, довод Заявителя в части указания на сайте <https://torgi.gov.ru> различных банковских реквизитов для перечисления задатка для участия в открытом аукционе Комиссия считает состоятельным. Что же касается довода об указании Организатором торгов неверной даты приема заявок на участие в таких торгах, то он не нашел у Комиссии своего документального подтверждения.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...>а Э.С. на действия организатора торгов – администрации МО «Наримановский район» при организации открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов площадью 15000 кв.м, расположенного по адресу: Астраханская область, Наримановский район, с. Солянка, ул. Энергетическая, 2, для строительства жилого квартала малоэтажной застройки (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 010917/0176523/02), обоснованной в части.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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