



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 № 64-НТ-04-17

по делу о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров

17 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:**

<...>. - заместитель руководителя-начальник отдела товарных рынков и естественных монополий Управления;

**члены комиссии:**

<...> – главный специалист-эксперт 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 извещенного законного представителя ООО «СТРОЙПАРТНЕР» (далее — Заявитель) (453400, респ. Башкортостан, г. Давлеканово, ул. Победы, 42 А) и его представителя,

в присутствии представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом МО «Приволжский район» Астраханской области (далее – Комитет, Организатор торгов) (местонахождение: 416170, Астраханская область, Приволжский район, пос. Приволжский, пл. Октябрьская, 2 ) <...> (доверенность от 31.07.2017 № 2115),

рассмотрев жалобу ООО «СТРОЙПАРТНЕР» на действия организатора торгов – администрации МО «Приволжский район» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды «земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, с. Яксатово, мкр. Юность, 16, разрешенное использование: «магазин» (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 120917/0101066/01), 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 11.10.2017 поступила жалоба ООО «СТРОЙПАРТНЕР» на действия организатора торгов – администрации МО «Приволжский район» в лице комитета по управлению муниципальным имуществом МО «Приволжский район» Астраханской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды «земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, с. Яксатово, мкр. Юность, 16, разрешенное использование: «магазин» (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 120917/0101066/01) (далее – открытый аукцион).

По мнению Заявителя, Организатор торгов нарушил порядок организации вышеуказанного аукциона.

На основании вышеизложенного Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу.

Комиссия, изучив документы (сведения и информацию), представленные сторонами, а также информацию, размещенную в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», установила 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 распоряжением комитета по управлению муниципальным имуществом МО «Приволжский район» от 11.09.2017 № 2060 Организатором торгов объявлен открытый аукцион на право заключения договора аренды «земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, с. Яксатово, мкр. Юность, 16, разрешенное использование: «магазин», 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: 120917/0101066/01) (далее - Извещение).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи 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).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение.

Комиссией установлено, что Комитетом в извещении на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) указано, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения имеются.

Между тем, названные технические условия к Извещению на официальном сайте не размещены, соответственно, ознакомиться с их содержанием на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не представляется возможным.

Комиссия отмечает, что формулировка пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предполагает указание в извещении о проведении аукциона не только реквизитов полученных технических условий, но и их содержания, что в данном случае сделано не было.

Указание на то, что технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения имеются, нельзя считать надлежащим исполнением требований закона в данной части, поскольку такой порядок предоставления информации налагает на потенциальных участников неоправданные ограничения и затраты, связанные с ознакомлением с Извещением.

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения у Комиссии нашел свое документальное подтверждение.

Кроме того, Комиссия указывает на отсутствие в Извещении 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 сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения и 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.

Учитывая то, что 10.10.2017 г. рассматриваемые торги Организатором торгов были отменены, Комиссия отмечает на отсутствие оснований для выдачи Комитету обязательного для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

На основании вышеизложенного, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу ООО «СТРОЙПАРТНЕР» на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальным имуществом МО «Приволжский район» Астраханской области при проведении открытого аукциона заключение договора аренды «земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, с. Яксатово, мкр. Юность, 16, разрешенное использование: «магазин» (номер извещения, размещенного на сайте <https://torgi.gov.ru>: 120917/0101066/01), обоснованной.

2. Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Приволжский район» Астраханской области нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание Администрации МО «Приволжский район» не выдавать.

4. Передать материалы, собранные в ходе рассмотрения жалобы Заявителя, должностному лицу Астраханского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>

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