

ООО «Алеарт»

6777000, г.Якутск, ул.Курашова, 44, оф.65

Администрация МО «Мюрюнский наслег»  
Усть-Алданского улуса РС(Я)

678350, с.Борогонцы, ул.Ленина, 21

## **РЕШЕНИЕ**

**по результатам рассмотрения жалобы №02-38/18.1-17**

г. Якутск

резольютивная часть оглашена «21» февраля 2017  
г.

изготовлено в полном объеме «28» февраля 2017 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<...> – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), председателя Комиссии,

<...> – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля УФАС по РС (Я), члена Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля УФАС по РС (Я), члена Комиссии.

При участии:

От заявителя - ООО «Алеарт», представитель по доверенности от 20.05.2016г. <...>,

От ответчика – Администрация МО «Мюрюнский наслег» Усть-Алданского улуса (района) РС(Я), направлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя,

по результатам рассмотрения жалобы (вх.1179 от 13.02.2017) ООО «Алеарт» на действия организатора торгов Администрации МО «Мюрюнский наслег» Усть-Алданского улуса (района) РС(Я) (далее – Администрация) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу с.Борогонцы, ул.Лонгинова 31 (Извещение №[251216/11452225/07 от 26.12.2016 \(открытый аукцион\)](#) на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

### **УСТАНОВИЛА:**

Заявитель полагает, что Администрацией допущены следующие нарушения антимонопольного законодательства.

На дату и время проведения аукциона (31.01.2017г.) представители ООО «СУ-87» и ООО «АЛТАС» явились без документов, удостоверяющих личности или полномочия (доверенность), для участия в аукционе. Директор ООО «Алеарт», имея при себе документы, удостоверяющие личность и полномочия представителя участника аукциона, попросил организаторов торгов проверить документы и полномочия представителей ООО «СУ-87» и ООО «АЛТАС». Организаторы торгов в связи с указанным предложением и отсутствием документов, удостоверяющих личность и полномочия представителей ООО «СУ-87» и ООО «АЛТАС», неправомерно перенесли дату и время проведения аукциона (указанные обстоятельства подтверждаются аудиозаписью хода аукциона). ООО «Алеарт» полагает, что в связи с отсутствием у представителей указанных документов, ООО «СУ-87» и ООО «АЛТАС» не должны были быть допущены к проведению аукциона, назначенного на

31.01.2017г. В связи с чем у аукционной комиссии правовых оснований для переноса даты и времени проведения аукциона на 02.02.2017г. не имелось. Единственным основанием для переноса даты и времени проведения аукциона является отсутствие заявок либо неявка в день проведения аукциона всех участников, допущенных к аукциону.

Кроме того, ООО «Алеарт» полагает, что извещение о проведении торгов не содержит порядка его проведения. Формулировка «На повышение» не подтверждает исполнение обязанности организатором торгов по указанию в извещении порядка проведения торгов.

Таким образом, по мнению ООО «Алеарт», организатор торгов нарушил положения п.3 ч.21 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Кроме того, ООО «Алеарт» считает, что извещение о проведении торгов нельзя признать соответствующим положениям ЗК РФ в силу нижеследующего.

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе:

- 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);
- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 2 "Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Из содержания извещения от 26.11.2016, размещенного на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), следует, что информация о технических условиях на подключение водоснабжения и водоотведения, при этом в отношении сетей тепло- и газоснабжения отсутствует, нет указания и на заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к каким-либо сетям инженерно-технического обеспечения.

Неуказание в извещении о проведении торгов информации о плате за подключение (технологическое присоединение) является нарушением требований статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, в сведениях о технических условиях на подключение должны быть, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ указаны также максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий. Однако, данная информация, как сообщает заявитель, по спорному лоту не указана.

21 февраля 2017 г. в Якутское УФАС России поступило возражение Администрации, в котором ответчик сообщает следующее.

1. На дату и время аукциона 31.01.2017г. участники аукциона ООО «СУ-87», ООО «Алеарт», ООО «АЛТАС» явились с документами, удостоверяющими личность,

а именно с паспортами. Комиссией было установлено, что на аукцион явились сами руководители организаций. Аукционная комиссия перенесла дату и время проведения аукциона на 02.02.2017г., о чем участники были извещены, возражения от руководителей не поступали.

2. Данный аукцион был проведен 02.02.2017г., явились 2 участника ООО «СУ-87» и ООО «АЛТАС». ООО «Алеарт» по неизвестным причинам не явился и не направил своих представителей. Победителем аукциона признан ООО «АЛТАС», на основании чего заключен договор аренды земельного участка от 03.02.2017г. №5.

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров, изучив и рассмотрев имеющиеся в материалах дела документы и сведения, пришла к следующим выводам.**

26 декабря 2016 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Администрацией опубликовано Извещение №251216/11452225/07 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), Усть-Алданский улус, Мюрюнский наслег, с.Борогонцы, ул.Лонгинова 31.

Дата и время начала приема заявок: 26.12.2016 09:00

Дата окончания приема заявок 26.01.2017 09:00

Дата и время проведения аукциона 02.02.2017 15:00

Срок аренды: 5 лет 0 месяцев.

Начальная цена: 264 983,71.

Кадастровый номер <...> :29:100002:1335.

Площадь: 1 757 Квадратный метр.

Реквизиты решения о проведении аукциона: Распоряжение администрации муниципального образования «Мюрюнский наслег» от 26.12.2016 года №915.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

1. Довод заявителя относительно неправомерного переноса даты и времени проведения открытого аукциона признан Комиссией антимонопольного органа несостоятельным, поскольку Администрацией было осуществлено своевременное размещение информации о новой дате проведения торгов на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), что обеспечивает возможность ознакомления заинтересованных лиц с указанными изменениями.
2. Довод ООО «Алеарт» об отсутствии в извещении порядка проведения торгов признан Якутским УФАС России обоснованным на основании следующего.

Согласно пункту 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и *порядке проведения аукциона*.

В соответствии с [частью 18 статьи 39.11](#) ЗК РФ 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.

УФАС по РС(Я) установлено отсутствие регламентации Администрацией порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу с.Борогонцы, ул.Лонгинова 31.

Указание в извещении на порядок проведения торгов является обязанностью организатора торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов. Таким образом, отсутствие в извещении порядка проведения аукциона приводит к нарушению прав и законных интересов участников аукциона, а также является нарушением части 18, пункта 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Комиссия УФАС по РС(Я) также признает состоятельным довод заявителя относительно неправомерного отсутствия в Извещении информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются *после получения уполномоченным органом технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения*, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В силу пункта 4 части 8 указанной статьи ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, *не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения*, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В соответствии с Извещением вид разрешенного использования земельного участка:

*малоэтажная многоквартирная жилая застройка.*

На основании вышеизложенного и в связи с тем, что ответчик не представил возражений, а также каких-либо сведений о наличии технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссия по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции приходит к выводу, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), Усть-Алданский улус, Мюрюнский наслег, с.Борогонцы, ул.Лонгинова 31, с видом разрешенного использования: *малоэтажная многоквартирная жилая застройка*, - являющегося предметом аукциона, отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, организатором торгов Администрацией нарушен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности в части требований, предъявляемых пунктом 4 части 3, пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «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.*

Согласно представленному ответчиком Протоколу №6 «Об итогах аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории МО «Мюрюнский наслег» от 02.02.2017г. по лоту №1 (земельный участок: с.Борогонцы, ул.Лонгинова 31, площадь 1757 кв.м., вид разрешенного использования – под строительство МКД, кадастровый номер – 14:29:100002:1335, начальный размер арендной платы – 264 983,71 руб. в год, шаг аукциона – 7 494,51 руб., размер задатка – 52 996,74 руб.) победителем признан ООО «АЛТАС». Цена, предложенная победителем аукциона, составляет 279 972,73 т.р.

В силу части 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

В соответствии с частью 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что в Протоколе №6 «Об итогах аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории МО «Мюрюнский наслег» от 02.02.2017г., размещенном на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), отсутствуют:

- сведения о последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Таким образом, организатор торгов нарушил часть 15 статьи 39.12 ЗК РФ в части неопубликования обязательных сведений протокола о результатах аукциона на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Согласно части 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. *Не допускается заключение*



*указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.*

Администрацией в Управление ФАС по Республике Саха (Якутия) представлена копия договора №5 от 03 февраля 2017 г., заключенного с ООО «АЛТАС» по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), Усть-Алданский улус, Мюрюнский наслег, с.Борогонцы, ул.Лонгинова, 31, проведенного 02 февраля 2017г..

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Согласно ч.4 ст.18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается *не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения*, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Таким образом, Закон о защите конкуренции в целях защиты прав лиц, в том числе и участников торгов, а также предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, устанавливает 10-дневный срок для обжалования действий (бездействия) заказчиков, организаторов торгов, конкурсной, аукционной комиссии при организации и проведении торгов, в том числе аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Заключение организатором торгов договора по результатам проведения аукциона с участником аукциона в день его проведения противоречит части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и нарушает права участников торгов, законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены действиями заказчиков, организаторов торгов, конкурсной, аукционной комиссии, а именно препятствует реализации прав иных участников аукциона на 10-дневное обжалование результатов торгов.

Целью установления обязательного 10-дневного срока на заключение договора по итогам аукциона является расширение возможностей участия юридических и физических лиц в торгах, стимулирование такого участия, развитие добросовестной конкуренции, обеспечение гласности и прозрачности закупки, предотвращение коррупции и других злоупотреблений.

Для достижения названных целей участникам закупки предоставлено право в порядке, установленном антимонопольным органом, обжаловать действия (бездействие) заказчика, организатора торгов, аукционной или конкурсной комиссии в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Заключение договора по результатам торгов в короткие сроки исключает возможность административного контроля со стороны антимонопольного органа, а также применение оперативных мер, предусмотренных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, лишает обращение с соответствующей жалобой какого-либо юридического смысла, а потому направлено против прав участников закупки.

В силу требований статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

На основании того, что Договор аренды земельного участка №5 от 03.02.2017г. между Администрацией и ООО «АЛТАС» заключен на следующий календарный день после проведения аукциона, антимонопольный орган приходит к выводу о нарушении организатором торгов части 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

В связи с вышеуказанным, Комиссия Якутского УФАС России приходит также к выводу о невозможности выдачи Администрации предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов по результатам рассмотрения жалобы №02-38/18.1-17.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь частями 1, 17, 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

#### **РЕШИЛА:**

1) Признать жалобу ООО «Алеарт» на действия организатора торгов Администрации МО «Мюрюнский наслег» Усть-Алданского улуса (района) РС(Я) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: РС(Я), Усть-Алданский улус, Мюрюнский наслег, с.Борогонцы, ул. Лонгинова 31 обоснованной;

2) Передать материалы по результатам рассмотрения жалобы №02-38/18.1-17 должностному лицу Управления ФАС по Республике Саха (Якутия) для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства в порядке главы 9 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: