РЕШЕНИЕ №023/10/18.1-2151/2019

по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

29 октября 2019 г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

С О.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Б Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Д А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

П В.С. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии Заявителя – К С Н, в присутствии представителя Организатора торгов – ООО «Агора» - Р Т.В., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (извещения №300819/11037160/05; №300819/11037160/08 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба К С Н на действия ООО «Агора» при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (извещения №300819/11037160/05; №300819/11037160/08 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: http ://www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы назначено на **29.10.2019г. в 10:00** по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель указывает на то, что Организатором торгов нарушен порядок публикации извещения, а именно в извещении о торгах отсутствуют предусмотренные законом обязательные сведения, а также организатором торгов не соблюден порядок уведомления участников аукциона.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, что аукцион проведен в соответствии с действующим законодательством.

Комиссия по делу №023/10/18.1-2151/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установила следующее.

Организатор торгов осуществляет свою деятельность на основании муниципального контракта №0318300554419000260001 от 19.08.2019 года на оказание услуг для муниципальных нужд, в соответствии с которым ООО «Агора» наделена полномочиями по организации и проведению торгов по предоставленным Заказчиком документам.

Согласно муниципального контракта №0318300554419000260001 от 19.08.2019 года, в обязанности ООО «Агора» входит:

подготовка и размещение извещений о проведении аукциона (www.torgi.gov.ru, газета «Голос Правды»), прием и регистрация заявок и документов от претендентов, прием на свой счет

задатков, оформление протоколов рассмотрения заявок на участие в аукционе и отправка уведомлений претендентам допущенным к участию в аукционе и не допущенным к участию в аукционе с указанием причин, обеспечение проведение аукциона, оформление протоколов проведения аукциона, протоколов результатов, передача Заказчику и победителю необходимых экземпляров протоколов Приложение №1 к контракту «Спецификация».

Спецификацией предусмотрена обязанность ООО «Агора» размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов.

Вместе с тем, формирование земельного участка, установление его разрешенного использования, утверждение правил землепользования и застройки Марьянского сельского поселения Красноармейского района не входит в полномочия ООО «Агора».

Комиссией Краснодарского УФАС России установлено, К С.Н. заявку на участие в аукционе по Лотам №16;19 не подавала.

Согласно ч. 2 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Таким образом, лицо, не подавшее заявку на участие, имеет право обжаловать порядок размещения информации о проведении торгов, а также порядок подачи заявок на участие в торгах.

Согласно части 21 ст.39.11 ЗК РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания

приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) 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;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. 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;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о

сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Согласно извещению, опубликованному на сайте www.torgi.gov.ru, а также в газете «Голос Правды» от 30.08.2019г. по Лотам№№16;19 опубликована следующая информация:

Лот № 16: право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001187:909, расположенного по адресу: Краснодарский край, Красноармейский район, ст. Марьянская, общей площадью 3319 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Начальная цена предмета аукциона – 23535,03(двадцать три тысячи пятьсот тридцать пять) руб. 03 коп, шаг аукциона – 706 (семьсот шесть) руб., размер задатка –23535,03(двадцать три тысячи пятьсот тридцать пять) руб. 03 коп. Срок действия договора аренды земельного участка – 20 лет. Обременения и ограничения: не установлены. Торги состоятся «04»октября 2019г в 13ч. 10мин.

Лот № 19: право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:13:1001187:908, расположенного по адресу: Краснодарский край, Красноармейский район, ст. Марьянская, общей площадью 2974 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Начальная цена предмета аукциона – 21088,63 (двадцать одна

тысяча восемьдесят восемь) руб. 63 коп, шаг аукциона – 633 (шестьсот тридцать три) руб. 15 коп, размер задатка –21088,63 (двадцать одна тысяча восемьдесят восемь) руб. 63 коп. Срок действия договора аренды земельного участка – 20 лет. Торги состоятся «04»октября 2019г в 15ч. 10мин.

Для Лотов 14-22 параметры разрешенного строительства объекта: согласно правил землепользования и застройки Марьянского с/п Красноармейского района. Подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: электроснабжения – в соответствии с Правилами технологического присоединения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. №861; письмом №СлЭС/1/1171 от 24.05.2019г. (лот11); письмом №СлЭС/1/1639от05.07.2019г.(лот7,12,14,16,17,18,19,20,21) водоснабжение, водоотведение в соответствии с предварительными техническими условиями №44537 (лот16); № 44534 (лот 19); МП «ЖКХ» Красноармейского района, срок действия технических условий - 3 года; газоснабжение – в соответствии с письмом АО «Красноармейскаярайгаз» № 10-22/622 (лот 16); № 10-22/623 (лот 19) от 11.07.2019г..

Порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона регламентирован частью 3 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Пунктом 4 части 3 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, в том числе, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объекта 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 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе, 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).

Таким образом, информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о представлении 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 Правил 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 водоснабжения и водоотведения.

Земельный Кодекс РФ устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

Таким образом, в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка публикации информации о проведении аукциона.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О

защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу К С Н на действия ООО «Агора» при организации и проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (извещения №300819/11037160/05; №300819/11037160/08 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии: О.А. С

Члены Комиссии:

Ю.С. Б

А.Н. Д

В.С. П

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