

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-10-2018

11 апреля 2018 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии: Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления,

члены Комиссии:

Староконь Е.В. – специалист-эксперт отдела контроля закупок,

Гаврылив Н.С. – специалист 1 разряда отдела контроля закупок,

в присутствии представителя Комитета по управлению имуществом Ржева Тверской области (далее – Организатор торгов) – Зубковой Т.В. (доверенность);

в отсутствие надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы Докшукина Залима Магомедовича (далее – Заявитель).

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 27.03.2018 поступила жалоба Заявителя, согласно которой организатором торгов - Комитетом по управлению имуществом города Ржева Тверской области нарушен порядок проведения и организации торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: **ЛОТ № 1** – земельный участок с видом разрешенного использования «Деловое управление» с кадастровым номером 69:46:0090765:92. Адрес: Тверская область, город Ржев, улица Большая Спасская, дом 36, в границах, указанных в выписке из ЕГРН о земельном участке, общей площадью 683 кв.м. в целях строительства нежилого здания. Правообладатель земельного участка: Муниципальное образование город Ржев Тверской области. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 69:46:0090765:92-69/016/2017-1, 30.10.2017. Категория земель: земли населенных пунктов, (извещение на сайте torgi.gov.ru № 090218/0256512/01), в части неуказания в извещении о проведении аукциона сведений:

- о предельных параметрах разрешенного строительства,

- 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.

Организатор торгов представил письменные пояснения, считает жалобу необоснованной.

На момент рассмотрения жалобы аукцион признан несостоявшимся в связи с наличием только одной заявки на участие в аукционе, договор с единственным участником аукциона не заключен.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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.

Заявитель соответствует статусу лица, которое имеет право обращаться в антимонопольный орган с жалобами о нарушении процедуры организации и проведения торгов.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

14.02.2018 Организатор торгов на сайте www.torgi.gov.ru, а также в газете «Ржевская правда» разместил извещение № 090218/0256512/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение): **ЛОТ № 1** – земельный участок с видом разрешенного использования «Деловое управление» с кадастровым номером 69:46:0090765:92. Адрес: Тверская область, город Ржев, улица Большая Спасская, дом 36, в границах, указанных в выписке из ЕГРН о земельном участке, общей площадью 683 кв.м. в целях строительства нежилого здания. Правообладатель земельного участка: Муниципальное образование город Ржев Тверской области. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 69:46:0090765:92-69/016/2017-1, 30.10.2017. Категория земель: земли населенных пунктов и аукционная документация.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен следующий порядок образования 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:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если:

- в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- 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.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

- 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).

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае, если вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, 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.

Вид разрешенного использования данного участка определен следующим образом: «Деловое управление». Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540, включает в себя размещение объектов капитального строительства.

В извещении о проведении аукциона и аукционной документации указаны сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в соответствии со ст. 38 ГрК РФ, а также установлено ограничение в использовании в соответствии с требованиями пункта 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", высота нового строительства на участке ограничена до 12 м. Учитывая, наличие в извещении вышеуказанных сведений, жалоба в этой части признается необоснованной.

В извещении в разделе «технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» в части подключения к сетям водоснабжения указаны сведения о гарантированном напоре воды в точке подключения и объеме разрешенного отбора воды, сведения о сроке действия технических условий и приведена информация о плате за подключение.

В части технических условий подключения к тепловым сетям: отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий.

Учитывая частичное наличие информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, жалоба в этой части признается частично обоснованной.

Вместе с тем, Комиссия не находит оснований для выдачи предписания об устранении выявленных правонарушений, с учетом следующего.

В соответствии с извещением начальная (максимальная) цена лота № 1 составляет 133 184,19 рублей. На участие в аукционе подана 1 (одна) заявка участника, она признана соответствующей требованиям аукционной документации и допущена к участию; Заявитель заявку для участия в аукционе не подавал; жалобы от других потенциальных участников закупки, имеющих реальное намерение и возможность участвовать в аукционе, в Тверское УФАС России не поступали.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Докшукина Залима Магомедовича частично обоснованной.
2. Признать Комитет по управлению имуществом города Ржева Тверской области нарушившим пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации.

3. Предписание об устранении выявленных нарушений Комитету по управлению имуществом города Ржева Тверской области не выдавать.
4. Требование о приостановлении процедуры торгов отменить.
5. Передать материалы дела должностному лицу Тверского УФАС России для принятия решения о привлечении виновных должностных лиц к административной ответственности в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.