

От заинтересованного лица ООО «ВИКОМ» – <...> по доверенности №01 от 17.01.2018;

Представители от заявителя ИП <...> не явились, надлежащим образом уведомлены;

Рассмотрев жалобу от ИП <...> на действия организатора торгов Администрацию МО «Верхоянский район» Республики Саха (Якутия) при организации и проведении открытого аукциона

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 29 декабря 2017 года поступила жалоба от ИП <...> на действия организатора торгов Администрацию МО «Верхоянский район» Республики Саха (Якутия) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка – 678500, Республика Саха (Якутия), Верхоянский район, п. Батагай, с западной стороны от жилого дома №38А, кадастровый номер <...> :09:140001:2024 (извещение №161117/21287285/01 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

17 ноября 2017 г. на сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении торгов №161117/21287285/01 по продаже прав аренды земельного участка, расположенного по адресу Республика Саха (Якутия), п. Батагай, ул. Ленина, д. 40А, площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 14:09:140001:2024.

Между тем, ИП <...> считает, что извещение о проведении торгов по продаже прав аренды нельзя признать соответствующим положениям Земельного кодекса РФ в силу нижеследующего.

Частью 21 статья 39.11 Земельного Кодекса 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

заклучения 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 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 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 17.11.2017, размещенного на сайте torgi.gov.ru, следует, что информация о технических условиях на подключение тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения отсутствует (на официальном сайте

<http://torgi.gov.ru> опубликованы только технические условия подключения к электрическим сетям без указания размера платы), 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 Земельного Кодекса 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 по спорному лоту также не указана.

Таким образом, отсутствие в составе извещения сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения свидетельствует о ненадлежащем выполнении организатором торгов требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Более того, организатором торгов допущено нарушение пункта 22 статьи 39.11 и пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), выразившиеся в неопубликовании в качестве приложения к извещению о проведении аукциона проекта договора аренды земельного участка и заключении договор аренды до истечения 10 дней с момента опубликования информации о результатах аукциона.

Организатор торгов Администрация МО «Верхоянский район» Республики Саха (Якутия) представил письменный отзыв по доводам, изложенным в жалобе. На рассмотрении жалобы по существу представитель Администрации МО «Верхоянский район» Республики Саха (Якутия) поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере

закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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.

В соответствии с Распоряжением Главы муниципального образования «посёлок Батагай» Верхоянского района РС (Я) <...> от «15» ноября 2017 года №69-З решено провести открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного на территории посёлка Батагай:

- Земельный участок с кадастровым номером 14:09:140001:2024, площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Верхоянский район, п. Батагай, с западной стороны от жилого дома по ул. Ленина №38А, разрешенное использование – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru 05 декабря 2017 года опубликовано извещение №161117/21287285/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и опубликована его документация (далее – Аукционная документация). Аукцион содержит один лот:

- земельный участок с кадастровым номером 14:09:140001:2024;

В соответствии с извещением №161117/21287285/01 организатором торгов является Администрация муниципального образования "Верхоянский район" Республики Саха (Якутия) (Республика Саха (Якутия), Верхоянский район, п. Батагай, ул. Ленина, д. 15).

Согласно Аукционной документации рассмотрение заявок на участие в аукционе и определение участников аукциона состоится по адресу: Республика Саха (Якутия), Верхоянский район, п. Батагай ул. Октябрьская, д. 7. Администрация МО «Посёлок Батагай» Верхоянского района РС(Я), в 11 часов 00 минут 19 декабря 2017 года.

Предметом аукциона является право заключения договора аренды земельного участка сроком на 3 года по лоту: Земельный участок с кадастровым номером 14:09:140001:2024, площадью 1500 кв. м., расположенный по адресу: Верхоянский район, п. Батагай, с западной стороны от жилого дома №38А.

Технические условия присоединения к электрическим сетям: техническая возможность имеется.

Технические условия на подключение к сети водоснабжения: техническая возможность имеется.

Согласно пункту 18 Извещения о проведении открытого аукциона видом разрешенного использования является малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Пунктом 23 Извещения о проведении открытого аукциона установлены технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение:

1. Техническое условие для присоединения к электрическим сетям, выданное ВЭС АО «Сахаэнерго» от 15.11.2017 № ТУ-151;
2. Техническое условие на подключение теплоснабжения отсутствует.

Вместе с Извещением о проведении открытого аукциона и Аукционной документацией, на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru 05 декабря 2017 года так же размещены распоряжение Администрации Муниципального образования «Поселок Батагай» №69-З от 15.11.2017 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена расположенного на территории посёлка Батагай» и Технические условия для присоединения к электрическим сетям ВЭС АО «Сахаэнерго» №ТУ-151 от 15.11.2017.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при образовании земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовке к проведению аукциона необходимо 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.

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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор видов разрешенного использования земельных участков), в соответствии с которым установлены наименования видов разрешенного использования земельного участка, их описание и код (числовое обозначение).

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков установлено, что «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» как вид разрешенного использования земельных участков включает в себя размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома

Таким образом, указанный вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка предусматривают возможность строительства зданий, сооружений. Предметом аукциона не является право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 19.06.2017) (далее – Правила подключения к сетям инженерно-технического обеспечения) "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 9 Правил подключения к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо

предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения 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.

Положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, организатор торгов обязан указывать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение) либо мотивированное заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона.

Вместе с тем, в Извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 14:09:140001:2024 указано об отсутствии технических условий на подключение теплоснабжения без мотивированного заключения о невозможности подключения. В Аукционной документации указано, что техническая возможность на подключение к сети водоснабжения имеется, тогда как сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сети водоснабжения, предусматривающих предельную свободную мощность, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, отсутствуют.

Согласно письму Администрации МО «Верхоянский район» Республики Саха (Якутия) №35 от 18.01.2018 технические условия на подключение к источнику теплоснабжения, проектирование сетей водоотведения и присоединения к электрическим сетям были получены в 2017 году. В силу человеческого фактора не

были опубликованы на сайте с конкурсной документацией.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившиеся в отсутствии сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона.

Пунктом 22 статьи 39.11 ЗК РФ установлено требование об обязательном приложении к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.

В извещении №161117/21287285/01 от 05 декабря 2017 года на официальном сайте torgi.gov.ru проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка отсутствует.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

22 декабря 2017 года состоялся аукцион по аренде земельного участка, расположенного по адресу РС (Я), Верхоянский район, пгт. Батагай, ул. Ленина, д. 40А, малоэтажная многоквартирная жилая застройка (площадь: 1500 кв.м.), кадастровый номер <...> :09:140001:2024. Результаты оформлены протоколом №10 от 22.12.2017.

По итогам аукциона Заказчику рекомендовано заключить договор с единственным присутствовавшим участником ООО «ВИКОМ».

22 декабря 2017 года между МО «Поселок Батагай» Верхоянский район РС (Я) в лице главы <...> и ООО «ВИКОМ» заключен договор №51 аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Предметом указанного договора является аренда земельного участка сроком на 3 года с кадастровым номером 14:09:140005:2024, расположенного по адресу: РС (Я), Верхоянский район, п. Батагай, ул. Ленина, д. 40А.

Согласно пункту 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. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. *Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.*

Таким образом, Организатор торгов, заключив договор аренды земельного участка в день проведения аукциона (ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте), нарушил требования пункта 20 статьи 39.12 ЗК РФ.

На основании изложенного, Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалобы №02-08/18.1-18 установила, что организатор торгов Администрация муниципального образования "Верхоянский район" Республики Саха (Якутия) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 161117/21287285/01 на официальном сайте: www.torgi.gov.ru) не разместил сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, заключил договор аренды земельного участка ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте в нарушение требований пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу о том, что действия Администрации муниципального образования "Верхоянский район" Республики Саха (Якутия) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 161117/21287285/01 на официальном сайте: www.torgi.gov.ru) нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В связи с тем, что договор аренды земельного участка по итогам рассматриваемого аукциона (извещение № 161117/21287285/01 на официальном сайте: www.torgi.gov.ru) заключен до даты подачи жалобы в антимонопольный орган и направления уведомления о поступлении жалобы, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу об отсутствии возможности выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 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 ИП <...> на действия организатора торгов Администрацию

МО «Верхоянский район» Республики Саха (Якутия) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка – 678500, Республика Саха (Якутия), Верхоянский район, п. Батагай, с западной стороны от жилого дома №38А, кадастровый номер <...> :09:140001:2024 (извещение №161117/21287285/01 на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru) – обоснованной;

2. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель
Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>