

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 27/11-18.1-2018

«28» марта 2018 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председателя
Комиссии:

<...> – руководителя управления;

<...>– начальника отдела контроля органов власти;

Членов Комиссии:

<...>– начальника отдела топливно-энергетического комплекса;

<...>– И.о. начальника отдела судебной и правовой работы;

<...>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти.

в отсутствие:

- представителя комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района, физического лица <...>, извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы.

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу физического лица <...> и материалы жалобы № 27/11-18.1-2018

УСТАНОВИЛА:

07.03.2018 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба физического лица на действия организатора торгов - комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района при проведении торгов по продаже

права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоавиахимовская, 36б, общей площадью 123 кв.м., целевое назначение: магазины (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № [260118/0232674/01](http://www.torgi.gov.ru)).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неуказании в извещении о проведении аукциона сведений:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей;

- о максимальной нагрузке и сроке 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.

Уведомлением от 13.03.2018 г. № 11/2219 рассмотрение жалобы было назначено на 19.03.2018 г. на 15 часов 00 минут.

19.03.2018 г. в адрес Кемеровского УФАС России от комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 27/11-18.1-2018 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоавиахимовская, 36б, общей площадью 123 кв.м., целевое назначение: магазины, в извещении о проведении аукциона не размещались.

В назначенное в уведомление от 13.03.2018 г. время представители комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района, извещенные надлежащим образом, не явились, направили ходатайство о рассмотрении жалобы № 27/11-18.1-2018 в отсутствие представителя.

Указанное ходатайство было удовлетворено.

19.03.2018 г. в назначенное в уведомлении о принятии жалобы к рассмотрению время заявитель физическое лицо <...>, уведомленный надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 27/11-18.1-2018, не явился, представителя не направил.

Комиссия Кемеровского УФАС России решила рассмотреть жалобу № 27/11-18.1-

2018 в отсутствие указанного лица.

19.03.2018 г. Комиссией Кемеровского УФАС России был объявлен перерыв до 28.03.2018 г. до 14 часов 00 минут в связи с необходимостью получения дополнительной информации, необходимой для полного и всестороннего рассмотрения жалобы № 27/11-18.1-2018.

20.03.2018 г. Кемеровским УФАС России в адрес комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района был направлен запрос о предоставлении информации о наличии технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоавиахимовская, 36б, общей площадью 123 кв.м., целевое назначение: магазины, а также письменных пояснений по факту нарушения срока размещения протокола рассмотрения заявок на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

27.03.2018 г. в адрес Кемеровского УФАС России от комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 27/11-18.1-2018 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что протокол рассмотрения заявок на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru не был размещен по причине технической неисправности компьютерного оборудования.

28.03.2018 г. в назначенное в уведомлении от 20.03.2018 время заявитель физическое лицо <...>, представитель комитета по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района, уведомленные надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 27/11-18.1-2018, не явились, представителей не направили.

Изучив имеющиеся материалы по жалобам № 27/11-18.1-2018 Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что 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 18.07.2011 г. № 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 части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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 пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является 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.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы ([пункт 19 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона ([пункт 20 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в [пункте 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

Исходя из указанного положения сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должны содержать следующие данные: предельная свободная мощность существующих сетей; максимальная нагрузка и срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий; плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что 26.01.2018 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru размещено извещение № [260118/0232674/01](#) о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоевидахимовская, 36б, общей площадью 123 кв.м., целевое назначение: магазины.

Установлено, что в извещении отсутствуют 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).

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

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.

Согласно пункту 5 Правил № 83 орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации наличие сведения 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.

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 26.01.2018, размещенного на сайте torgi.gov.ru, № [260118/0232674/01](http://torgi.gov.ru/260118/0232674/01) следует, что 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) организатором не размещались.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что в комитетом по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района в адрес организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения были сделаны запросы о технических условиях на подключение объекта «магазин» расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоавиахимовская, 36б к сетям водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения, однако полученные от запрашиваемых организаций сведения не были размещены на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru.

Сведения о возможности/невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения и газоснабжения отсутствуют.

Доказательства получения такой информации от организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения организатором торгов – комитетом по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района в Комиссию Кемеровского УФАС России не представлены.

Неуказание в извещении о проведении торгов информации о плате за подключение (технологическое присоединение) является нарушением требований [статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в сведениях о технических условиях на подключение должны быть, согласно подпункту [4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации, указаны также максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий.

Однако, данная информация в извещении, размещенном на сайте torgi.gov.ru № [260118/0232674/01](#) не была указана.

Комиссией Кемеровского УФАС России также установлено, что согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (п. 1); минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (п. 2); предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (п. 3); максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (п. 4).

Не указав в информационном сообщении, размещенном на сайте torgi.gov.ru № [260118/0232674/01](#) вышеуказанные сведения, комитет по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района нарушил подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, комитет по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района обязан был отказаться от проведения аукциона, выявив отсутствие вышеуказанных данных.

В процессе рассмотрения жалобы № 27/11-18.1-2018 Комиссией

Кемеровского УФАС России также было установлено, следующее:

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола.

Установлено, что процедура рассмотрения заявок на участие в аукционе состоялась 28.02.2018. Следовательно, предельным сроком для размещения протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru будет – 01.03.2018.

Установлено, что протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе был размещен организатором конкурса на официальном сайте торгов - www.torgi.gov.ru только 12.03.2018.

Таким образом, разместив на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе не на следующий день после дня подписания протокола организатор аукциона нарушил пункт 9 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Согласно пункту 20 статьи 39.12 Земельного кодекса 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.

Установлено, что информация о результатах аукциона была размещена на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru 12.03.2018. Следовательно, датой возможной для заключения договора будет – 22.03.2018.

Установлено, что договор аренды земельного участка, расположенного по адресу:

Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоавиахимовская, 36б, общей площадью 123 кв.м., целевое назначение: магазины был заключен организатором аукциона – 12.03.2018.

Таким образом, заключив договор аренды земельного участка ранее, чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте организатор аукциона нарушил пункт 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Учитывая изложенное, а также то, что по результатам проведенного комитетом по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоавиахимовская, 36, общей площадью 123 кв.м., целевое назначение: магазины, был заключен договор аренды земельного участка, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи предписания.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица <...> обоснованной.

2. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11, пункты 9, 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Яйский муниципальный район, пгт. Яя, ул. Осоавиахимовская, 36, общей площадью 123 кв.м., целевое назначение: магазины.

3. Предписание комитету по управлению муниципальным имуществом Яйского муниципального района не выдавать.

4. Передать материалы жалобы № 27/11-18.1-2018 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

<...>

<...>

<...>