РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена
20.03.2018г. г. Ханты-Мансийск

Решение изготовлено в полном объеме 23.03.2018г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №78 от 19.12.2017 в составе:

Председатель комиссии:

– <<--->>;

Члены комиссии:

– <<--->>,

– <<--->>,

в отсутствии на заседании заявителя <<--->>, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрении жалобы,

в присутствии представителя организатора торгов от Департамента муниципальной собственности Администрации Советского района <<--->>, действующей по доверенности от 19.03.2018 №639,

рассмотрев жалобу гражданина <<--->> (вх.№299-ж от 12.03.2018),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба от гражданина <<--->> (далее – Заявитель) от 09.03.2018 (вх№299-ж от 12.03.2018) на действия Департамента муниципальной собственности Администрации Советского района (далее – Организатор торгов, Департамент) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу:ХМАО-Югра, Советский район, территориальный отдел — Советское лесничество, Картопское участковое лесничество, Картопское урочище, квартал №117, площадью 9 719 кв.м. (извещение № 220118/0131385/01) (далее – аукцион).

Как следует из содержания жалобы, обращение Заявителя в антимонопольный орган обусловлено тем, что извещение о проведении аукциона не содержит все сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), а именно сведения 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, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Заявитель указывает, что отсутствие указанной информации не позволяет ему определить размер дополнительных расходов, которые возникают в силу закона и, не позволяет потенциальным участникам, в том числе находящихся за пределами Советского района принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта. Реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена

В ходе заседания представитель Организатора торгов не согласился с указанными доводами жалобы Заявителя, просит признать жалобу необоснованной.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя Организатора торгов, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи

антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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 июля 2011 года № 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 Закона 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.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Согласно постановлению администрации Советского района от 22.01.2018 № 72 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» (далее – Постановление №72) принято решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка: - ХМАО – Югра, Советский район, территориальный отдел – Советское лесничество, Картопское участковое лесничество, Картопское урочище, квартал №117.

Указанным постановлением на Департамент возложены полномочия по организации и проведению аукциона.

С целью организации функций организатора торгов Департаментом издан приказ №434 от 30.09.2015, которым утверждено Положение о комиссии для проведения торгов по продаже земельных участков. Приложением №2 к указанному приказу утвержден состав комиссии по проведению торгов.

24.01.2018 года, на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов опубликовано извещение о проведение аукциона №220118/0131385/01.

В извещении, Департаментом, помимо общих положений и сведений о предмете аукциона, отражены, условия участия в аукционе и порядок его проведения, определения победителя, заключение договоров аренды земельных участков.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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 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).

Исходя из Постановления №72, а также извещения о проведении аукциона, разрешенное использование земельного участка, являющегося предметом аукциона: «под объекты придорожного сервиса» с целью размещения гостиницы, автозаправочной станции, автомагазина, автосервиса, т.е. строительства объектов на земельном участке.

Как следует из содержания извещения «Сети инженерно-технического обеспечения коммунального назначения на данном участке, отсутствуют. Сети газораспределения и газопотребления на земельном участке отсутствуют».

При этом в материалах дела имеется переписка между Департаментом и АО «Газпром газораспределение Север» (от 25.12.2017 №2595, от 16.01.2018 №ГХЗ-И/6/18, от 18.01.2018 №35), в которой последний сообщил об отсутствии в данном микрорайоне сетей газораспределения и газопотребления, находящихся на обслуживании общества.

Таким образом, фактическое отсутствие объектов коммунального назначения, сетей газораспределения и газопотребления на земельном участке который является объектом аукциона было отражено Организатором торгов в извещении.

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Как следует из текста извещения, «технические условия для технического присоединения к электрическим сетям будут выданы при заключении договора об осуществлении технологического присоединения Правообладателю земельного участка, в соответствии с «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденными Постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004г.».

Однако, обязательная информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно 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 плате за подключение (технологическое присоединение) в извещении Организатором торгов не указана.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Следовательно, указание в извещении только реквизитов норм законодательства, определяющих технологическое присоединение правообладателем земельного участка к электрическим сетям, свидетельствует о ненадлежащем выполнении Департаментом требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации.

При этом довод Организатор торгов, изложенного в письменных объяснениях от 14.03.2018 исх.№610 (вх. №02-1578 от 16.03.2018) о том, что при размещении на официальном сайте торгов информации, количество символов в поле «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» ограничено и составляет не более 500 символов и, что данное обстоятельство не позволило разместить всю нужную информацию, не может быть принят Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России поскольку такая информация могла быть указана в извещении, размещенного Организатором торгов на официальном сайте в любом формате, например word, pdf и т.д.

Кроме того, Приказом министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 03.06.2015 № 195 утвержден Регламент официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - Регламент). Указанный Регламент устанавливает порядок ведения официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, и обеспечения доступа к информации, размещаемой на официальном сайте торгов. Приложение к Регламенту определяет, какая информация подлежит размещению на сайте в связи с установленным функционалом в зависимости от вида торгов. Данным приложением определено, что в разделе сайта «Аренда и продажа земельных участков» подлежит размещению информация, предусмотренная статьями 39.11 - 39.13 и 39.18 ЗК, а именно: о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности; о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Технические возможности сайта позволяют прикрепить текстовые файлы без ограничения размера, что не повлекло бы за собой дополнительных расходов Организатора торгов, но обеспечило бы возможность неопределенному кругу лиц, в том числе Заявителю ознакомиться с документацией об аукционе в полном объеме.

С учетом изложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к выводу о том, что функционал официального сайта обеспечивает возможность размещения всей информации, предусмотренной 39.11 ЗК РФ, в том числе информации 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 плате за подключение (технологическое присоединение) независимо от объема размещаемой информации, в том числе посредством прикрепления к извещению приложений.

При этом как подтверждается документами и информацией, размещенной на официальном сайте, Организатором торгов извещение о проведении аукциона было размещено, в том числе в формате word.

На вопрос Комиссии Ханты-Мансийского УФАС России о том, что препятствовало указанию в извещении, размещенном на официальном сайте в формате word информации, предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно 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 плате за подключение (технологическое присоединение) представитель Организатора торгов в ходе рассмотрения жалобы пояснить не смогла.

Следовательно, довод Заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона не указана информация, а именно 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 плате за подключение (технологическое присоединение), является обоснованным.

Как было указано выше, в извещении о проведении аукциона не указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Организатор торгов, в своих письменных объяснениях от 14.03.2018 исх.№610 (вх.№02-1578 от 16.03.2018) указал, что информация о параметрах разрешенного строительства объекта в извещении о проведении аукциона отсутствует по причине того, что решением Думы Советского района от 29.09.2017 №118/НПА «О внесении изменений в решение Думы Советского района от 31.10.2013 №254 «Об утверждении Правил землепользования и застройки межселенной территории Советского района» установлено, что предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений , сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка определяются в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования и местными нормативами градостроительного проектирования Советского района.

Однако, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России не может согласиться с указанным доводом Организатора торгов, поскольку указанное основание не было отражено в извещении, а следовательно потенциальные участники аукциона, в том числе Заявитель не могли знать о существующих нормативных актов, определяющих правила землепользования и застройки на территории Советского района.

Как было указано выше, Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Следовательно, не указание в извещении информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, либо как это следует из

обстоятельств настоящего дела, не указание ссылок на нормативные акты, определяющие правила землепользования и застройки на территории Советского района, свидетельствует о несоблюдении Департаментом требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Тем самым Департамент не обеспечил в свободном доступе необходимую потенциальным участникам торгов, в том числе Заявителю информацию.

Таким образом, возможность указанным лицам на предоставление и полноту информации по аукциону была искусственно ограничена.

Не указание в извещении сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ ограничивает, а также способно ограничить возможность участия неопределенного круга лиц в проведении аукциона, что приводит (может привести) к недопущению, ограничению и устранению конкуренции при проведении аукциона.

Следовательно, довод Заявителя об отсутствии в извещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, является обоснованным.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона 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.

Комиссия, руководствуясь частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установила следующее.

Частью 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, предусмотрено, что 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.

Аналогичное положение закона указано Организатором торгов в извещении о проведении аукциона.

Как подтверждается документами, по результатам аукциона между Администрацией Советского района и Хаджилаевым А.Х. (участник аукциона) заключен договор аренды №1 находящегося в государственной собственности земельного участка от 05.03.2018. Договор заключен на срок с 05.03.2018 по 05.11.2020.

При этом протокол о результатах аукциона (извещение №220118/0131385/01) на право заключения договора аренды земельного участка подписан и размещен на официальном сайте торгов 26.02.2018.

Таким образом, срок заключения договора, с момента размещения на официальном сайте итогового протокола составил 7 дней, что свидетельствует о нарушении части 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации и содержит признаки административного правонарушения предусмотренного частью 8 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е ш и л:

1. Признать жалобу гражданина <<---->> от 12.03.2018 №299-ж на действия Департамента муниципальной собственности Администрации Советского района при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу:ХМАО-Югра, Советский район, территориальный отдел — Советское лесничество, Картопское участковое лесничество, Картопское урочище, квартал №117, площадью 9 719 кв.м. (извещение № 220118/0131385/01), обоснованной.

2.Признать в действиях Департамента муниципальной собственности Администрации Советского района нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившегося в не указании 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, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение), в части присоединения к электрическим сетям.

3.Обязательное для исполнение предписание не выдавать в связи с тем, что, по результатам аукциона Департаментом муниципальной собственности администрации Советского района заключен договор аренды земельного участка.

4.Передать уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях, ответственность за совершение которых предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель
Комиссии <<---->>

Члены Комиссии:
<<---->>

<<---->>

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