

РЕШЕНИЕ №73-Т-2016

г. Чебоксары

22 ноября 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 18 ноября 2016 года.

Решение изготовлено в полном объеме 22 ноября 2016 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

<...>

в отсутствие представителей организатора торгов – Администрации Козловского городского поселения Козловского района Чувашской Республики и заявителя – общества с ограниченной ответственностью «КаратСтрой», надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «КаратСтрой» (далее - ООО «КаратСтрой») на действия организатора торгов – Администрации Козловского городского поселения Козловского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:12:122403:186, площадью 2043 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г. Козловка, ул. К. Маркса, 15 с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:12:122403:185, площадью 2317 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г. Козловка, ул. К. Маркса, д. 17, с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», срок аренды на 5 лет (изв. №051016/1235511/01), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 28.10.2016 обратилось ООО «КаратСтрой» с жалобой на действия организатора торгов – Администрации Козловского городского поселения Козловского района Чувашской Республики при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:12:122403:186, площадью 2043 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г. Козловка, ул. К. Маркса, 15 с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:12:122403:185, площадью 2317 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г. Козловка, ул. К. Маркса, д. 17, с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», срок аренды на 5 лет (изв. №051016/1235511/01) (далее – аукцион).

Из жалобы ООО «КаратСтрой» следует, что извещение о проведении аукциона на сайте www.torgi.gov.ru не содержит проект договора аренды земельного участка.

Кроме того, заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и данные о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании вышеизложенного заявитель просит обязать организатора торгов внести изменения в документацию и продлить срок подачи заявок.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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 № 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 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении

жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

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

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 (далее - официальный сайт), *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).

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) 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).

Администрацией Козловского городского поселения Козловского района в газете «Знамя» №75 (9782) от 28.09.2016 опубликовано объявление о проведении торгов по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков и земельных участков при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов:

- с кадастровым № 21:12:122403:186, площадью 2043 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г. Козловка, ул. К. Маркса, 15 с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», срок аренды на 5 лет;

- с кадастровым № 21:12:122403:185, площадью 2317 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, Козловский район, г. Козловка, ул. К. Маркса, д. 17, с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», срок аренды на 5 лет.

Извещение о проведении аукциона также сформировано 05.10.2016 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (изв.№051016/1235511/01), к которому прикреплены следующие файлы: аукционная документация, объявление в газету, постановление администрации Козловского городского поселения от 27.09.2016г. №130.

Кроме того, извещение о проведении аукциона 27.09.2016 размещено на официальном сайте администрации Козловского городского поселения Козловского района (http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov_id=372&id=2323914), с приложенной к нему аукционной документацией.

В связи с названным, в соответствии с доводами жалобы ООО «КаратСтрой» Комиссия отмечает следующее.

1. По доводу ООО «КаратСтрой» о том, что извещение о проведении аукциона на сайте www.torgi.gov.ru не содержит проект договора аренды земельного участка Комиссия Чувашского УФАС установила следующее.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Частью 22 статьи 39.11 Земельного кодекса обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 3 июня 2015 г. № 195 «Об утверждении регламента официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru» утверждён [Регламент](#) официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее – Регламент).

Согласно утвержденному Регламенту сайт www.torgi.gov.ru является официальным сайтом при размещении информации об организации и проведении торгов.

Как следует из анализа документов, размещенных на официальном сайте www.torgi.gov.ru, они не содержат в себе проекта договора, который является обязательным приложением к извещению.

Кроме того, Комиссия Чувашского УФАС отмечает, что проект договора также

отсутствует и на официальном сайте организатора торгов.

Следовательно, Комиссия Чувашского УФАС приходит к выводу о том, что организатором торгов нарушено требование части 22 статьи 39.11 Земельного кодекса, в части размещения на официальном сайте проекта договора и признаёт данный довод заявителя обоснованным.

2. Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 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).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение.

Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что названные технические условия к документации на официальном сайте **не размещены**, соответственно, ознакомиться с их содержанием на сайте www.torgi.gov.ru не представляется возможным.

Кроме того, ООО «КаратСтрой» указывает на отсутствие информации 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).

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

Данная информация является существенной и подлежит указанию в информационном сообщении о проводимом аукционе.

Отсутствие данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в свою очередь может повлечь за собой бесконтрольную застройку реализованного имущества и невозможность применения каких-либо мер реагирования Администрацией Козловского городского поселения Козловского района Чувашской Республики ввиду ненадлежащего использования земельного участка.

Отсутствие в составе извещения сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения и данных о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства свидетельствует о ненадлежащем выполнении Администрацией Козловского городского поселения Козловского района Чувашской Республики требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Следовательно, довод ООО «КаратСтрой» об отсутствии в извещении о проведении аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства и данных о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения Комиссия Чувашского УФАС России признаёт обоснованным.

Согласно части 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 соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу ООО «КаратСтрой» обоснованной.

Из информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru следует, что на данный аукцион не было подано ни одной заявки, как по лоту №1, так и по лоту №2, аукцион признан несостоявшимся.

В связи с этим, Комиссия Чувашского УФАС России приходит к выводу об отсутствии необходимости выдачи предписания об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КаратСтрой» обоснованной.
2. Предписание организатору торгов – администрации Козловского городского поселения Козловского района Чувашской Республики не выдавать, в связи с признанием аукциона несостоявшимся.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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