

ООО «ДАЙКИРИ»

677000, РС (Я), г. Якутск,

ул. Вилюйский пер. 32

МКУ «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район»

678720, РС (Я), Томпонский район, п. Хандыга, ул. Е.Д. Кычкина, д.1

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-112/2020

г. Якутск «28» января 2020г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

рассмотрев жалобу от 17.01.2020 г. (вх. №336) ООО «Дайкири» (ИНН/ОГРН 1435092231/1021401058436) на действия МКУ «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» (ИНН/ОГРН 1426004510/1031401181052) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку в с. Крест-Хальджай (извещение №041219/48526/01 на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба от 17.01.2020 г. (вх. №336) ООО «Дайкири» (далее – Заявитель) на действия Муниципального казенного учреждения «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» (далее – Заказчик) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку в с. Крест-Хальджай (извещение №041219/48526/01 на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>).

Заявитель в жалобе указал следующие доводы:

«25 декабря ООО «Дайкири» направлена заявка для участия в открытом аукционе организованным и проводимым Муниципальным казенным учреждением «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» на право заключения договора аренды земельного

участка, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка в с. Крест-Хальджай.

В аукционе ООО «Дайкири» принимал участие под № 2.

Победителем аукциона признан участник под № 3 с заявленной ценой — 986 728 руб. 70 коп.

ООО Дайкири считает что открытый аукцион, организованный Муниципальным казенным учреждением «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» на право заключения договора аренды земельного участка, разрешенное ипользование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка в с. Крест-Хальджай, проведен с нарушениями, а именно:

1. **Отсутствие в извещении сведений, содержащихся в п.21 ст.39.11 ЗК РФ**

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов по продаже либо 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 (далее - ЗК РФ).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в части 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1. об организаторе аукциона;
2. об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
3. о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
4. 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;

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

- 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 - **сведения отсутствуют;**

1. о начальной цене предмета аукциона
2. о шаге аукциона

3. о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема об адресе места ее приема о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие а аукционе.
4. о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитов счета для перечисления задатка;
5. о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8-9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
6. о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. 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 - **сведения отсутствуют**;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлен запрет на осуществление действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов.

В связи с этим, отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а также может содержать признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2.Нарушение порядка проведения аукциона

Председателем Единой комиссии, утверждённой постановлением № 1089 Главы МР «Томпонский район» «Об утверждении состава единой комиссии по проведению конкурсов, аукционов по отчуждению в отношении объектов имущества и земельных участков, находящегося в собственности МР «Томпонский район» РС(Я), а также в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» № 471 от 24.04.2018 г. с изменениями от 22.10.2019 г., **в нарушение порядка проведения аукциона** (абз. 4, 5, 6 п. 3.1. раздела 3. Порядок проведения аукциона Аукционной документации об организации и проведении торгов на право

заключения договора аренды земельного участка, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка в с. Крест-Хальджай) **участникам аукциона доведены условия проведения аукциона, данное обстоятельство подтверждается аудиозаписью.** При этом, доведение условий проведения аукциона, в частности:

- после открытия аукциона **аукционистом** оглашаются наименование имущества, основные его характеристики, начальная цена продажи и «шаг аукциона»;
- после оглашения **аукционистом** начальной цены продажи участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;
- после заявления участниками аукциона начальной цены **аукционист** предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену,

3. Возложены на аукциониста.

В нарушение порядка проведения аукциона **Председателем Единой комиссии внесено предложение об увеличении начальной цены «шага» до 20 000 руб., при этом Председатель ссылался на участника аукциона, без указания наименования юридического лица, внесшего предложение об увеличении начальной цены «шага» до 20 000 руб., данное обстоятельство подтверждается аудиозаписью.** В протокол № 3 заседания Единой комиссии по проведению конкурсов, аукционов по отчуждению в отношении объектов имущества и земельных участков, находящегося в собственности МР «Томпонский район» РС (Я), а также в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена от 10 января 2020 года внесена запись о том, что поступило предложение от Участника № 3 об увеличении шага аукциона с 201 руб. 86 коп. на 20 000 руб. с согласия участников.

Заявитель считает, что данный открытый аукцион был проведен с нарушением законодательства РФ».

МКУ «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» предоставили письменный отзыв на жалобу ООО «Дайкири» (исх.№712 от 27.01.2020г.) в котором просят признать жалобу необоснованной.

ООО «Гедеон-Строй» предоставили письменное возражение на жалобу ООО «Дайкири» (вх.742 от 28.01.2020г.) в котором просят признать жалобу необоснованной.

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении заключения контракта до рассмотрения жалобы по существу рассмотрение жалобы было назначено на «28» января 2020 г. в 15 час. 00 мин.

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, а также в иных случаях.

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 установленных 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. земельного

В соответствии с пунктом 1 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 статьи 39.6 названного Кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Исходя из положений пунктов 9, 11, 18, 19, 20 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 названной статьи; организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом; организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона; 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; 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.

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению жалобы, изучив материалы дела и доказательства, приходит к следующим выводам:

В соответствии с Постановлением администрации МО «Томпонский улус (район)» РС (Я) от 04.12.2019 №1264 « Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку в с. Крест-Хальджай» решено организовать и провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Томпонский улус, с. Крест-Хальджай, ул. Портовская, под малоэтажную жилую застройку, общей площадью 11 000 кв.м.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> 04 декабря 2019 года опубликовано извещение №041219/4852629/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Томпонский улус, с. Крест-Хальджай, ул. Портовская, под малоэтажную многоквартирную жилую застройку, общей площадью 11 000 кв.м.

Организатором закупки является МКУ «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район».

Аукцион содержит один лот: земельный участок с кадастровым номером 14:28:001001:1813

Дата и время начала приема заявок: 02.12.2019 10:00

Дата и время окончания приема заявок: 31.12.2019 17:00

Дата и время проведения аукциона: 10.01.2020 11:00

Начальная цена продажи – 6728,70 рублей (1,5% от кадастровой стоимости земельного участка).

Шаг аукциона: 201,86 руб.

Задаток на участие в аукционе – 20% от начальной цены – 1345,74 руб.

Согласно итоговому протоколу №3 от 10.01.2020г. победителем закупки был признан участник закупки №3 ООО «Гедеон-Строй», предложивший максимальную цену годовой арендной платы, составляющую 986 728, 70 руб.

Исходя из доводов жалобы в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения, предусмотренные пунктами 4 и 10 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно:

- 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 сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения;
- о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. 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.

Так же, заявитель в жалобе указывает, что в нарушение порядка аукциона:

- участником аукциона доведены условия проведения аукциона, аукцион вел Председатель аукционной комиссии, а не аукционист.

- Председателем аукционной комиссии внесено предложение об увеличении начальной цены «шага» до 20 000 руб., при этом Председатель ссылался на участника аукциона, без указания наименования юридического лица, внесшего предложение об увеличении начальной цены шага до 20000 руб., данное обстоятельство подтверждается аудиозаписью.

Согласно п.4 ч.21 ст.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 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);

Согласно части 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:

- 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.

В извещении Заказчика о проведении аукциона сведения о максимально и (или)

минимально допустимых параметрах разрешенного строительства (малоэтажная многоквартирная жилая застройка) объекта капитального строительства отсутствуют.

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.

Представитель заказчика предоставил справки, выданные ПАО «Якутскэнерго» (от 13.03.2019г.) и ГУП «ЖКХ РС (Я)» (Томпонский филиал) (от 04.03.2019г.) о технической возможности подключения объекта к электрическим сетям, к сетям теплоснабжения проектируемой малоэтажной многоквартирной жилой застройки по адресу с. Крест-Хальджай, ул. Портовская, которые прикреплены в приложении об аукционной документации, но не указаны в извещении о проведении аукциона.

В п.10 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ указано, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. *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*

Согласно ч.2 ст. 39.7 ЗК РФ в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

Следовательно, размер ежегодной арендной платы земельного участка устанавливается по результатам аукциона, от окончательной цены сложившейся на аукционе.

В соответствии с п.3.1 главы 3 (порядок проведения аукциона) аукционной документации аукцион:

- *ведет председатель аукционной комиссии* - уполномоченный представитель продавца и членов комиссии;
- участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона;
- после открытия аукциона аукционистом оглашаются наименование имущества, основные его характеристики, начальная цена продажи и «шаг аукциона»;
- после оглашения аукционистом начальной цены продажи участникам аукциона

предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;

- после заявления участниками аукциона начальной цены аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения по цене продажи, превышающей начальную цену. Каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек. В случае заявления цены, кратной «шагу аукциона», эта цена заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения;

- аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым заявил начальную или последующую цену, указывает на этого участника и объявляет заявленную цену как цену продажи.

- по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже имущества, называет его продажную цену и номер карточки победителя аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними.

Таким образом, доведение условий проведения аукциона и так же тот факт, что аукциона вел председатель аукционной комиссии, который уполномочен вести аукцион согласно документации о закупке не является нарушением порядка проведения аукциона.

Согласно предоставленной аудиозаписи и протоколу №3 о результатах проведения открытого аукциона участникам в самом начале проведения аукциона присвоили номера №2 (ООО «Дайкири») и №3 (ООО Гедеон-Строй). От участника №3 поступило предложение об увеличении шага аукциона с 201 руб.86 коп на 20 000 руб.00 коп.

Вместе с тем, согласно ч.18 ст.39.11 ЗК «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Начальная величина арендной платы земельного участка – 6728,70 рублей. 3% от указанной суммы 201,86 руб. Следовательно, увеличение шага аукциона с 201,86 руб. на 20 000 руб. противоречит ч.18 ст.39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, Заказчик нарушил ч. 18 и п.4 ч.21 ст.39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации ответственность за совершение которого предусмотрена ст. 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 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 Закона

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1

Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Дайкири» (ИНН/ОГРН 1435092231/1021401058436) на действия МКУ «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» (ИНН/ОГРН 1426004510/1031401181052) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку в с. Крест-Хальджай (извещение №041219/48526/01 на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>) – **обоснованной** в части несоблюдения требований к содержанию извещения и увеличения шага аукциона.
2. Признать МКУ «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» нарушившими часть 18 и пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации
3. Выдать МКУ «Томпонское управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами» МР «Томпонский район» предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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