

Жалоба № 04-45/37-2018

Организатор торгов:

Администрация Петрозаводского городского округа

пр. Ленина, д.2, г. Петрозаводск,

Республика Карелия, 185910

факс 78-47-53

adm@petrozavodsk-mo.ru

Заявитель:

ООО Строительное управление - 149»

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/37-2018

27 июля 2018 года
Петрозаводск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: ***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Строительное Управление - 149» (далее – ООО «СУ-149», исх. №28 от 17.07.2018, вх. от 19.07.2018 №3418) на действия Администрации Петрозаводского городского округа при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110175:121 общей площадью 2709 кв.м., расположенного по адресу: г.Петрозаводск, жилой район «Древлянка», Лососинское шоссе, земельный участок №15М (извещение №010618/0076430/01 от 01.06.2018, сайт www.torgi.gov.ru),

в присутствии представителя Заявителя – Г** (доверенность от 26.07.2018 №б/н), а также представителя Администрации Петрозаводского городского округа - К*** (доверенность №1.3-13/65 от 26.07.2018),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/37-2018/2884 от 19.07.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы было назначено на 27.07.2018 в 11:20, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы ООО «СУ-149» сводятся к следующему.

1. В нарушение пп.4 пункта 21 статьи 39 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) Администрацией Петрозаводского городского округа не представлено информации о возможности или об отсутствии возможности технологического присоединения земельного участка к сетям электроснабжения.
2. Организатором торгов не соблюден срок для направления заявителю уведомления о принятом решении о допуске, либо отказе в допуске к участию в аукционе, установленный абзацем 4 пункта 6 Извещения.

Несвоевременное получение информации о допуске ООО «СУ-149» к участию в аукционе привело к невозможности принятия в нем участия.

Учитывая изложенное, Заявитель просит выдать Организатору торгов предписание об устранении допущенных нарушений.

На заседании комиссии представитель Заявителя пояснил, что уведомление о признании участником аукциона было вручено директору Общества К.Г.С** 10.07.2018 **после проведения итогов аукциона**; подтвердил заинтересованность в приобретении рассматриваемого земельного участка в аренду и готовность повышения цены, указанной в итоговом Протоколе от 10.07.2018.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх.№3536 от 25.07.2018), с доводами Заявителя не согласен, считает их необоснованными.

По мнению Администрации Петрозаводского городского округа, получение ООО «СУ-149» информации о допуске к участию в торгах 10.07.2018 не свидетельствует об отсутствии возможности принятия Обществом участия в аукционе, поскольку дата и время проведения аукциона были указаны в Извещении, размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, указанная информация была доведена до сведения неограниченного круга лиц.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России

установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №010618/0076430/01 от 01.06.2018 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Основание проведения аукциона - Постановление Администрации Петрозаводского городского округа от 10.05.2018 №1336.

Организатор торгов – Администрация Петрозаводского городского округа (Администрация).

Форма торгов – аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по размеру ежегодной арендной платы.

Дата и время начала приема заявок на участие в аукционе - 04 июня 2018 года в 09.00 (время московское).

Дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе - 04 июля 2018 года до 17.00 (время московское).

Дата, время и место определения участников аукциона - 06 июля 2018 года в 14.15.

Дата, время и место проведения аукциона - 10 июля 2018 года в 14.30.

Предмет торгов - земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа, с кадастровым номером 10:01:0110175:121, площадью 2 709 кв.м, расположенный по адресу (описание местоположения): Российская Федерация, Республика Карелия, г.Петрозаводск, жилой район «Древлянка», Лососинское шоссе, земельный участок № 15М.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады различного назначения III-V классов опасности, зона коммунально-складских объектов III-V классов опасности.

Параметры разрешенного строительства объекта - в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Границы земельного участка на местности не установлены.

Начальный размер ежегодной арендной платы - 23 568 рублей.

Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе - 4 713 рублей.

«Шаг аукциона» – 707 рублей.

Критерий определения победителя аукциона – наивысшая цена ежегодной арендной платы земельного участка, предложенная участником аукциона.

Срок аренды - 2 года 8 месяцев.

Согласно Протоколу рассмотрения заявок от 06.07.2018 на участие в аукционе поступило 5 заявок от следующих заявителей: ООО «Алиот», ООО «СУ-149», ООО

«Многофункциональный центр недвижимости», Ч** Е.В., К** А.М., все лица допущены к участию в аукционе и признаны участниками торгов.

Результаты аукциона отражены в Протоколе о результатах аукциона №1 от 10.07.2018, победителем признано ООО «Многофункциональный центр недвижимости», с предложенной ценой 230 012, 00 руб.

Заслушав доводы представителя Организатора торгов и Заявителя, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «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 РФ, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Жалоба ООО «СУ-149» соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют. ООО «СУ-149» является участником обжалуемого аукциона.

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

1. 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 ЗК РФ.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона, включающий в себя 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 (техн. присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

При этом, указание сведений, предусмотренных пп. 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ

не свидетельствует о необходимости размещения Организатором торгов документов в полном объеме (например, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом Организатор торгов обязан представить для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (**наличие/отсутствие** центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, описание состава технических условий, что они включают, либо указание на отсутствие каких-то сведений и необходимость их самостоятельного получения на определенном этапе).

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила).

Правила регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

В соответствии с пунктом 2 Правил сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **тепло-водоснабжения и водоотведения**. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с настоящими Правилами.

При этом, действующим законодательством не предусмотрена обязанность уполномоченного органа по размещению в извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения к сетям электроснабжения.

При этом Организатором торгов были получены сведения о возможности технологического подключения к сетям электроснабжения, что подтверждается представленной в материалы дела справкой от 20.04.2018 № IV-24-221, выданной АО «ОРЭС-Петрозаводск».

В абзаце 6 пункта 8 Извещения указано на то, что ознакомиться с дополнительной информацией о порядке организации аукциона и условиями договора аренды (купли-продажи) земельного участка, можно в управлении экономики и

инвестиционной политики комитета экономики и управления муниципальным имуществом Администрации по адресу: г.Петрозаводск, пр.Ленина, д.2, каб.531, по телефону: 71-33-70.

ООО «СУ-149» подавало заявку на участие в торгах, а значит согласилось с условиями проведения аукциона, до подведения итогов аукциона не обжаловало действий Организатора торгов на предмет нарушения последним установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов.

Таким образом, рассматриваемый довод жалобы Комиссий Карельского УФАС России признает необоснованным.

2. Согласно пункту 10 статьи 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона **направляет** уведомления о принятых в отношении них решениях **не позднее дня, следующего после дня подписания протокола**, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Абзацем 4 пункта 6 Извещения также предусмотрено, что заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении **не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом** путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Согласно извещению о проведении аукциона, процедура определения участников аукциона назначена на 06 июля 2018 года в 14.15.

Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, представленный Организатором торгов в материалы дела, подписан 06.07.2018.

Следовательно, уведомления должны быть направлены заявителям не позднее 07.07.2018.

В соответствии со статьей 191 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день (статья 193 ГК РФ).

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что дата подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе (06.07.2018) приходится на пятницу.

Поскольку день, следующий за днем подписания протокола рассмотрения заявок, приходится на выходной, в соответствии со статьей 193 ГК РФ, уведомление о принятом Организатором торгов (комиссией) решении должно быть **направлено** заявителям не позднее **09.07.2018**.

Организатором торгов в Карельское УФАС России представлены копии уведомлений **от 10.07.2018** о признании участников аукциона, адресованные:

1) генеральному директору ООО «Многофункциональный центр недвижимости» И.В.П** (имеется отметка о получении уведомления лично П**И.В. 10.07.2018);

2) Е.В.Чвижу, имеется отметка о получении уведомления лично 10.07.2018;

3) директору ООО «СУ-149» К.Г.С**, имеется отметка о получении С** К.Г. 10.07.2018;

4) директору ООО «Алиот» А.О.Б**, имеется отметка о личном получении 10.07.2018;

5) А.М.К**, отметка о вручении отсутствует.

Также заслуживает внимание тот факт, что ни на одном из вышеперечисленных уведомлений не указано время его вручения (получения), в связи с чем невозможно установить, получены ли указанные уведомления всеми участниками до проведения аукциона (до 14 час. 30 мин.)

При этом, исходя из письменных пояснений Администрации следует, что на аукцион в 14.30 час. 10.07.2018 явились трое из пяти заявителей, - ООО «Алиот», ООО «Многофункциональный центр недвижимости», Чвиж Е.В.; один из заявителей опоздал и явился на аукцион в момент поднятия карточек, и был не допущен в зал. Представитель ООО «СУ - 149» на аукцион не явился.

На заседании комиссии представитель Администрации также указал, что гражданину К** уведомление о признании участником аукциона было направлено по почте после подведения итогов торгов.

Вышеизложенные обстоятельства подтверждают, что уведомления о признании заявителей участниками аукциона были составлены 10.07.2018 и **вручены (не направлены)** 4-м участникам торгов, включая Заявителя, - 10.07.2018, в связи с чем, Организатором торгов не выполнены требования пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ.

Доказательств, свидетельствующих о том, что все заявители, включая ООО «СУ-149», были уведомлены о признании их участниками обжалуемого аукциона **до проведения торгов, - 14 час.30 мин. 10.07.2018**, в материалы дела Администрацией не представлены.

Несоблюдение требований пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ могло привести к опозданию одного из участников аукциона, который в последующем не был допущен до участия в торгах и неявке Заявителя, неосведомленного надлежащим образом о допуске до участия в аукционе, на торги.

3. Согласно части 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», 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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.12 ЗК 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.**

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. **Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола** (пункт 16 статьи 39.12 ЗК РФ).

В материалы дела Администрацией Петрозаводского городского округа представлены копии Протоколов, составленных в ходе проведения торгов:

- Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.07.2018;
- Протокол о результатах аукциона №1 от 10.07.2018.

Пунктом 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» установлено, что адрес сайта www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что указанные протоколы не были размещены Организатором торгов на официальном сайте www.torgi.gov.ru в установленные сроки, соответственно, Организатором торгов нарушены требования пунктов 9 и 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

Законный интерес собственника имущества при проведении торгов заключается в привлечении к торгам как можно большего количества потенциальных арендаторов, что, в свою очередь направлено на реализацию права аренды по наиболее высокой цене, выявленной в ходе сопоставления свободных конкурирующих заявок.

Допущенные при проведении рассматриваемых торгов нарушения порядка их

проведения, способны повлиять на уменьшение возможности участия в торгах широкого круга реальных покупателей (арендаторов) и формирование цены продажи (аренды) предмета торгов, а также приводят или могут привести к ущемлению прав и законных интересов ООО «СУ-149», соответственно, расцениваются Комиссией Карельского УФАС России как существенные, влияющие на результат торгов, что является основанием для выдачи Организатору торгов соответствующего предписания.

За нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов статьей 7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строительное Управление - 149» на действия Администрации Петрозаводского городского округа при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110175:121 общей площадью 2709 кв.м., расположенного по адресу: г.Петрозаводск, жилой район «Древлянка», Лососинское шоссе, земельный участок №15М (извещение №010618/0076430/01 от 01.06.2018, сайт www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. В действиях Организатора торгов установлены нарушения:

- пункта 10 статьи 39.12 ЗК РФ, выразившееся в несоблюдении срока для направления заявителю уведомления о принятом решении (о допуске, либо отказе в допуске к участию в аукционе),

- пунктов 9 и 16 статьи 39.12 ЗК РФ, выразившиеся в неразмещении на официальном сайте www.torgi.gov.ru протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе и протокола о результатах аукциона;

3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений путем отмены Протокола о результатах аукциона №1 от 10.07.2018, и повторном проведении торгов с соблюдением требований пунктов 9, 10 и 16 статьи 39.12 ЗК РФ с последнего (минимального) предложения о цене - предмета аукциона – **230 012, 00 рублей**, сделанного участником аукциона под №3 (ООО «Многофункциональный центр недвижимости»).

4. Передать материалы дела №04-45/37-2018 должностному лицу Карельского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Организатор торгов:

Администрация Петрозаводского
городского округа

пр. Ленина, д.2, г. Петрозаводск,

Республика Карелия, 185910

факс 78-47-53

adm@petrozavodsk-mo.ru

ПРЕДПИСАНИЕ №04-45/37-2018

**о совершении действий, направленных на устранение нарушений
порядка организации торгов**

27 июля 2018 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по
Республике Карелия в составе:***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006
года

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Строительное Управление - 149» (далее – ООО «СУ-149», исх.28 от 17.07.2018, вх. от 19.07.2018 №3418) на действия Администрации Петрозаводского городского округа при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0110175:121 общей площадью 2709 кв.м., расположенного по адресу: г.Петрозаводск, жилой район «Древлянка», Лососинское

шоссе, земельный участок №15М (извещение №010618/0076430/01 от 01.06.2018, сайт www.torgi.gov.ru),

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Карельского УФАС России от 27 июля 2018 года №04-45/37-2018,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов - Администрации Петрозаводского городского округа **в срок до 15 августа 2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

2. С целью исполнения настоящего предписания Организатору торгов – необходимо:

- отменить Протокол о результатах аукциона №1 от 10.07.2018;
- назначить новую дату и время проведения аукциона и уведомить всех заявителей, признанных участниками аукциона, о принятом Организатором торгов решении и дате и времени проведения торгов с учетом требований, установленных в [пункте 10 статьи 39.12 ЗК РФ](#);
- повторно провести аукцион, продолжив его с последнего (минимального) предложения о цене предмета аукциона - **230 012, 00 рублей**, сделанного участником аукциона под №3 (ООО «Многофункциональный центр недвижимости»), «шаг аукциона» оставив прежним (707 рублей);
- разместить на официальном сайте www.torgi.gov.ru протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе от 06.17.2018, а также протокол о результатах аукциона, с соблюдением требований пункта 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Карельское УФАС России **в срок до 17 августа 2018 года**, с приложением подтверждающих документов.

Заместитель
Председателя
Комиссии

Члены комиссии

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 7.2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.