

Решение по жалобе № 042/10/18.1-1116/2019

«17» июля 2019 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: <...> – заместителя руководителя управления;
<...> – начальника отдела контроля органов власти;

Членов Комиссии: <...> – начальника отдела топливно-энергетического комплекса;
<...> – начальника отдела судебной и правовой работы;
<...> – главного специалиста-эксперта отдела ЖКХ, транспорта и связи,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Интеко» и материалы жалобы № 042/10/18.1-1116/2019, в отсутствие представителей ООО «Интеко», комитета по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа (далее по тексту – КУМИ Киселевского городского округа), извещенных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

08.07.2019 Управлением Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) принята к рассмотрению жалоба ООО «Интеко» на действия комитета по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Киселевский городской округ, Карагайлинский посёлок, с кадастровым номером 42:25:0201001:2685 (извещение № 070619/0077980/02 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>).

По мнению заявителя, организатор аукциона необоснованно установил требование о предоставлении в составе заявки на участие в торгах выписки из единого государственного реестра юридических лиц, а также в размещенной аукционной документации прикреплены технические условия для подключения трехэтажного жилого дома, в то время как назначение земельного участка указано: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), что противоречит требованиям СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Уведомлением от 11.07.2019 № 11/7143 рассмотрение жалобы было назначено на 17.07.2019 на 11 часов 00 минут.

15.07.2019, 17.07.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУМИ Киселевского городского округа, согласно которым требование о

представлении в составе заявки на участие в спорном аукционе выписки и ЕГРЮЛ (для юридического лица) предъявляется в соответствии с действующим законодательством РФ, в частности ст. 39.12 ЗК РФ. Что касается технических условий для подключения трехэтажного жилого дома, КУМИ Киселевского городского округа указывает на то, что достоверность сведений, изложенных в представленных технических заданиях на подключение к сетям инфраструктуры, относится непосредственно к ресурсоснабжающей организации.

Кроме того, КУМИ Киселевского городского округа заявил ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие его представителей.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 042/10/18.1-1116/2019, Комиссия Кемеровского УФАС России решила удовлетворить вышеуказанное ходатайство и 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов 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 (далее по тексту – ЗК РФ) 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 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 (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

Часть 1 статьи 39.12. ЗК РФ определяет перечень документов, которые заявители должны представить в установленные извещением о проведении аукциона сроки:

- 1) заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Часть 3 статьи 39.12 ЗК РФ запрещает организатору аукциона требовать от участников представления иных документов.

Кроме того, частью 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона в отношении заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Требования указанной выше правовой нормы являются императивными, не подлежат применению в зависимости от волеизъявления организатора торгов.

Распоряжением КУМИ Киселевского городского округа от 06.06.2019 № 335-р принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Киселевский городской округ, Карагайлинский посёлок, с кадастровым номером 42:25:0201001:2685 (извещение № 070619/0077980/02 размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>, официальном сайте комитета, а также опубликовано в официальном печатном издании Киселевского городского округа «Киселевск официальный»)

Извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, размещенное на сайте <https://torgi.gov.ru> под № 070619/0077980/02 содержит следующие требования:

К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку, надлежащим образом оформленные документы в соответствии с приведенным перечнем, в том числе выписки из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей.

Установлено, что до окончания срока подачи заявок (05.07.2019 15:00) не было подано ни одной заявки, в связи с чем спорные торги признаны несостоявшимися.

Требование о предоставлении в составе заявки выписки из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей в извещении о проведении аукциона является

необоснованным, в связи с тем, что частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ не предусмотрено предоставление соответствующих выписок из реестров в качестве документов, необходимых для участия в аукционе.

Таким образом, действия организатора торгов – КУМИ Киселевского городского округа по факту установления требования о представлении с заявкой на участие в аукционе выписки из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц, выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей, влекут наложение дополнительных обременений на хозяйствующих субъектов, вступают в противоречие с частью 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Относительно довода ООО «Интеко» о том, что в размещенной аукционной документации прикреплены технические условия для подключения трехэтажного жилого дома, в то время как назначение земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», что противоречит требованиям СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Комиссия считает отметить следующее:

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том 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.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Согласно статье 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе включают в себя предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

На основании изложенного извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Из извещения о проведении открытого аукциона, а также из выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 31.05.2019, представленной КУМИ Киселевского городского округа, следует, что видом разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Киселевский городской округ, Карагайлинский посёлок, с кадастровым номером 42:25:0201001:2685, является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с которым виду разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» присвоены следующие характеристики (описание): под размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше.

«СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр, также содержит требования о том, что при планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. В состав жилых зон включается, в том числе зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более).

Арендатор земельного участка обязан соблюдать требования действующего законодательства РФ, в том числе в части строгого соответствия возводимых объектов капитального строительства виду разрешенного использования земельного участка.

Вместе с тем в составе извещения № 070619/0077980/02, аукционной документации размещены технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения под строительство 3-х этажного жилого дома № 12/3 по ул. Большевикская на территории поселка Карагайлинский г. Киселевск.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что вышеуказанные технические условия не содержат привязки к земельному участку, расположенному по адресу: Киселевский городской округ, Карагайлинский посёлок, с кадастровым номером 42:25:0201001:2685. Строительство на земельном участке 3-х этажного жилого дома, как заявлено в технических условиях, противоречит виду разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 установлено, что размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей) осуществляется в соответствии с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Таким образом, Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводам, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение № 070619/0077980/02, аукционная документация № 02-17/111, утв. председателем КУМИ Киселевского городского округа, не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, отсутствие которых могло ограничить возможность участия неопределенного круга лиц в торгах, а также содержит противоречащие виду разрешенного использования спорного земельного участка сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) 3-х этажного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

Отсутствие указанной выше информации относится к существенным нарушениям и организатор аукциона, допустив данные нарушения, мог ограничить круг

потенциальных участников аукциона, а также нарушить принцип доступности и прозрачности информации для неопределенного круга лиц о проводимом аукционе.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Интеко» на действия организатора торгов – КУМИ Киселевского городского округа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Киселевский городской округ, Карагайлинский посёлок, с кадастровым номером 42:25:0201001:2685, обоснованной.
2. Признать КУМИ Киселевского городского округа нарушившим пункт 4 части 21 статьи 39.11, часть 3 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать КУМИ Киселевского городского округа предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы жалобы № 042/10/18.1-1116/2019 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель комиссии: <...>

<...>

Члены Комиссии: отпуск, приказ № 980 от 10.08.2016г.

<...>

<...>

<...>

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

