

РЕШЕНИЕ

по уведомлениям №№ 1282/04, 1322/04, 1339/04

25.07.2018г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

рассмотрев жалобы <...>, ИП <...>, ИП <...> на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Право-Торг», допущенные при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,

в присутствии представителя организатора торгов – <...>;

в присутствии представителей ТУ Росимущества в Ростовской области – <...>;

в присутствии представителя <...>;

в отсутствие иных, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 16.07.2018 (вх. № 10207), 20.07.2018 (вх. № 10492), 23.07.2018 (вх. № 10630) поступили жалобы Заявителей на неправомерные действия организатора торгов – ООО «Право-Торг», допущенные при проведении на электронной торговой площадке www.ug-t-s.ru аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Нарядный, 4; кадастровый номер земельного участка: 61:44:0000000:877, извещение № 140618/19975130/01 на сайте www.torgi.gov.ru (далее – Торги).

Заявители указывают на следующее:

1. Организатором торгов неверно определен порядок возврата задатка;
2. Организатором торгов не в полном объеме размещена документация о торгах;
3. Организатор торгов не обеспечил опубликование извещения в печатном издании;
4. Извещение и аукционная документация, размещенные на официальном сайте торгов, не содержат всех сведений, предусмотренных п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ);

5. Организатором торгов неправомерно объединены в один лот два земельных участка.

Заявитель 3 также указывает, что организатор торгов неправомерно подвел итоги торгов после вынесения Ростовским УФАС России уведомлений о принятии жалоб Заявителей.

16.07.2018, 20.07.2018, 24.07.2018 Ростовским УФАС России вынесены уведомления о поступлении жалоб Заявителей. Рассмотрение жалоб назначено на 25.07.2018.

Организатор торгов представил истребуемые документы и письменные пояснения, согласно которым полагает, что порядок организации и проведения Торгов нарушен не был.

ТУ Росимущества в Ростовской области представило информацию о том, что договор аренды земельного участка не заключен.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы настоящего дела, пришла к следующим выводам.

14.06.2018 Организатором торгов на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении Торгов, согласно которому: начальная цена: 174 973 руб.; дата и время окончания приема заявок – 15.07.2018 10:00; дата и время проведения аукциона – 20.07.2018 12:00; размер задатка – 20 % от начальной цены лота; шаг аукциона – 5249,19 руб.

Согласно Протоколу об определении участников торгов Организатору торгов поступили заявки от следующих участников:

1. Пономарева Т. (дата подачи заявки: 13.07.2018) – заявка отклонена (Заявка на участие в торгах не соответствует требованиям, установленных настоящим Порядком);

2. Тамилина Л. (дата подачи заявки: 10.07.2018) – заявка допущена;

3. Прилуцкая О. (дата подачи заявки: 10.07.2018) – заявка допущена.

Согласно Протоколу о результатах проведения открытых торгов от 20.07.2018 победителем аукциона признана Прилуцкая О. с ценовым предложением в размере 174 973 руб. Договор с победителем торгов не заключен.

1. Согласно п. 8 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В соответствии с ч. 11 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона обязан вернуть заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Извещением установлен следующий порядок возврата задатка: задаток возвращается заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе. Задаток, внесенный победителем, не заключившим в установленном порядке договор аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанных договоров, не возвращается.

Приложенный к извещению проект договора задатка носит информационный характер, содержит реквизиты для внесения задатка, является примерной

формой договора задатка, не имеет силы обязательного документа, необходимого для предоставления в составе заявки и отклонения такой заявки, поскольку перечень необходимых документов, прилагаемых к заявке закреплён в ч. 1 ст. 39.12 ЗК РФ, задаток может быть внесен претендентом без заключения договора задатка.

Таким образом, нормы ЗК РФ не содержат требований о размещении договора о задатке.

Комиссией не установлено нарушений со стороны организатора торгов при установлении порядка возврата задатка.

Доводы Заявителей в данной части являются необоснованными.

2. Довод Заявителей о неразмещении организатором торгов Распоряжения ТУ Росимущества по РО от 25.05.2018 № 987-р несостоятелен поскольку нормы ЗК РФ не содержат требования о размещении данных актов в составе аукционной документации.

3. Согласно ч. 3 ст. 39.13 ЗК РФ в случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не требуется.

Поскольку аукцион проводился в электронной форме, то довод Заявителей о нарушении организатором торгов порядка опубликования извещения о проведении торгов не обоснован.

4. 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 или ведения дачного хозяйства).

Во исполнение данной нормы к извещению о проведении торгов организатором торгов прикреплены следующие документы:

- письмо АО «Ростовводоканал» от 25.10.2017 № 4994, характеризующее технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» с характеристиками возможных предельных показателей нагрузки;

- письмо АО «Донэнерго» от 30.10.2017 № 3632 о возможности технологического присоединения энергопринимающих устройств, которые могут быть расположены на земельном участке с КН 61:44:0000000:877, порядок получения технических

- условий для будущего собственника энергопринимающих устройств;
- технические условия ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 02.11.2017 № 00-61-7096;
 - выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 61:44:0000000:877;
 - выписка из Правил землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденных Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 в отношении земельного участка.

Извещение также содержало следующую информацию: максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства ОКС: Для зоны П-1: в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утверждёнными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87: предельные параметры разрешенного строительства — этажность (количество наземных этажей), максимальная не ограничено, минимальная не ограничено; - процент застройки, максимальный не ограничено, минимальный не ограничено. Технические условия подключения: АО «Ростовводоканал» от 25.10.2017, № 4994 : возможная допустимая нагрузка 10 м³ /сутки в точке подключения на водопроводной линии Д=150 мм, пролегающей по пер. Нарядный (расстояние от границы земельного участка до точки подключения 10 м ориентировочно) и на канализационной линии Д=150 мм, пролегающей по ул. 50-лет Ростсельмаш (расстояние от границы земельного участка до точки подключения 160 м ориентировочно). Срок действия технических условий 3 года. Размер платы за подключение определяется на основании утвержденных в установленном порядке тарифов на подключение. ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 02.11.2017 № 00-61-7096 : максимальная нагрузка (часовой расход газа) не более 15 м³ /час. АО «Донэнерго» от 30.10.2017 № 3632: технологическое присоединение возможно. Технические условия к иным сетям НТО победитель аукциона получает самостоятельно.

Таким образом, организатором торгов опубликовано извещение о проведении торгов с приложением всех документов и раскрытием всей необходимой информации, предусмотренной ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, организатор торгов публикуя сведения о торгах действовал в полном соответствии с техническим заданием и той информацией, что предоставил ему заказчик - ТУ Росимущества в Ростовской области.

Довод Заявителей в данной части является необоснованным.

5. Согласно ч. 2 ст. 39.11 ЗК РФ запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок с КН 61:44:0000000:877 по состоянию на 29.03.2018, указанный земельный участок представляет собой единой землепользование (многоконтурный земельный участок).

Под многоконтурным земельным участком понимается земельный участок, границы которого представляют собой несколько замкнутых контуров (земельных участков), отделенных друг от друга другими земельными участками или землями. Земельный участок с КН 61:44:0000000:877 поставлен на кадастровый учет 26.12.2007.

В соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (утратил силу с 17.05.2008), ранее при осуществлении государственного кадастрового учета многоконтурному земельному участку присваивалось наименование «единое землепользование», а входящим в его состав земельным участкам – «обособленные» или «условные» земельные участки. При этом государственный кадастровый учет с присвоением отдельного

кадастрового номера осуществлялся в отношении как многоконтурного земельного участка (единого землепользования), так и в отношении всех земельных участков, входящих в его состав.

В целях государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав под многоконтурным земельным участком понимается объект недвижимости (земельный участок), граница которого представляет собой несколько замкнутых контуров. В связи с этим отдельные контуры границы земельного участка не являются земельными участками, входящими в состав многоконтурного земельного участка, либо его частями.

Кадастровые номера земельных участков 61:44:0021613:41 и 61:44:0021616:2 как отдельные земельный участки не зарегистрированы и не представляют собой земельный участок с точки зрения ЗК РФ и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а представляют собой отдельные контуры границы земельного участка с КН 61:44:0000000:877, в связи с чем не могут выступать как отдельные объекты недвижимого имущества.

Таким образом, доводы Заявителей в данной части являются необоснованными.

6. Согласно п. 1 ч. 1 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов.

В силу ч. 11 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

Согласно ч. 12 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Согласно ч. 18 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» со дня направления уведомления, предусмотренного ч. 11 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В соответствии с ч. 19 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном ч. 11 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Из анализа вышеуказанных норм следует, что в случае принятия жалобы к рассмотрению и направления сторонам уведомления о поступлении жалобы у организатора торгов отсутствует право лишь на заключение договора по результатам торгов.

Данная позиция согласуется с судебной практикой: Постановление

Арбитражного суда Поволжского округа от 29.06.2016 по делу № А12-31374/2015.
Таким образом, довод Заявителя 3 о том, что организатор торгов неправомерно подвел итоги торгов после вынесения Ростовским УФАС России уведомлений о принятии жалоб Заявителей является необоснованным.

Руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> от 16.07.2018 (вх. № 10207) необоснованной.
2. Признать жалобу ИП <...> от 20.07.2018 (вх. № 10492) необоснованной.
3. Признать жалобу ИП <...> от 23.07.2018 (вх. № 10630) необоснованной.

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