

Решение № 05-04.1/27-18

о признании жалобы обоснованной

21.03.2018

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее – <...>, Заявитель) на действия Администрации Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области (далее – Администрация, Организатор торгов, Ответчик) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:31:111102:4336 (извещение № 050218/8152598/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Официальный сайт торгов) (далее – Аукцион).

при участии представителя Ответчика – <...> (доверенность от 09.01.2018 б/н, личность удостоверена паспортом),

в отсутствие Заявителя, извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу;

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 13.03.2018 №2109э) на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, указанный Аукцион является незаконным и подлежит отмене,

в связи с тем, что в извещении и аукционной документации отсутствуют сведения 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, о максимальной нагрузке и сроках 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, что является нарушением пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

По мнению Заявителя, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам принять участие в Аукционе.

В связи с чем, Заявитель просит признать торги незаконными.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 15.03.2018 № 05-2165, Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов.

На заседании Комиссии 21.03.2018 представитель Ответчика с доводами жалобы не согласился, высказалась согласно возражениям Администрации на жалобу <...>, отметив следующее.

Технические условия подключения к системе электроснабжения отсутствуют по причине того, что постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 утверждены Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (далее – Правила № 861), в соответствии с которыми технические условия могут быть выданы только победителю аукциона, заключившему договор.

Также представитель Ответчика отметила, что на момент принятия заявок по данному аукциону <...> заявления на участие в Аукционе не подавал, за разъяснениями не обращался.

На основании изложенного Ответчик просит считать жалобу необоснованной.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на Официальном сайте торгов, Комиссией установлено, что Администрацией издано распоряжение № 37-р от 02.02.2018 «О проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» (далее – Распоряжение № 37-р).

05.02.2018 на Официальном сайте торгов размещено извещение о проведении Аукциона по лоту № 1: земельный участок, из земель населенных пунктов, предназначенный для строительства магазина, с кадастровым номером 55:31:111102:4336, площадью 6009 кв.м., местоположение: Омская область, Черлакский район, р.п. Черлак, ул. Солнечная, 14 А, срок аренды – 10 лет.

Начальный размер арендной платы – 31 817,66 рублей за год, шаг аукциона – 954,53 рубля.

Дата начала приема заявок: 06.02.2018.

Дата окончания приема заявок: 07.03.2018.

Дата и время проведения аукциона: 12.03.2018 в 10:00.

Аналогичная информация опубликована в Официальном Бюллетене органов местного самоуправления Черлакского городского поселения № 275/4 от 05.02.2018.

В соответствии с протоколом заседания комиссии по приему заявок на участие в Аукционе № 12 от 09.12.2018 аукционная комиссия провела процедуру рассмотрения заявок на участие в Аукционе, по лоту № 1 в срок окончания подачи заявок была подана только одна заявка.

Из протокола о результатах Аукциона № 13 от 12.03.2018 следует, что в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 ЗК РФ Аукцион признан несостоявшимся, договор аренды земельного участка будет заключен с единственным участником Аукциона.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Администрацией документы и информацию, заслушав доводы представителей сторон, Комиссия принимает решение о признании жалобы **обоснованной**, исходя из следующего.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 18.07.2011 № 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» (далее – Закон о закупках).

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 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.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 – 39.13, 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 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 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно части 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Из содержания пунктов 3, 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что 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, а также если отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с

разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 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).*

В силу пункта 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

При этом понятие «сети инженерно-технического обеспечения» не предусматривает возможность отнесения объектов электросетевого хозяйства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно статье 3 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» объекты электросетевого хозяйства – это линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического

обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение) (часть 9 статьи 48 ГрК РФ).

Вместе с тем, согласно части 10.1 статьи 48 ГрК РФ требования частей 7-10 указанной статьи не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям. Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям осуществляется в порядке, установленном Правительством российской Федерации, и носит однократный характер.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 10 Правил № 861 к заявке для заключения договора на технологическое присоединение прилагается копия документа, подтверждающего право собственности или иное предусмотренное законом основание на объект капитального строительства и (или) земельный участок, на котором расположены (будут располагаться) объекты, либо право собственности или иное предусмотренное законом основание на энергопринимающие

устройства.

Таким образом, положения Правил № 861 не применяются при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

4.1. Исходя из текста извещения, земельный участок предполагалось передать в аренду для строительства магазина, то есть объекта капитального строительства.

Комиссией проанализировано извещение о проведении Аукциона, установлено, что оно не содержит сведений 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, о максимальной нагрузке и сроках 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.

Комиссией установлено, что 15.03.2018 Организатор торгов внес изменения в извещение о проведении Аукциона, а именно разместил сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства содержатся в «Правилах землепользования и застройки Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района» опубликованных на официальном портале Правительства Омской области <http://www.omskportal.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На основании вышеизложенного, учитывая требования действующего законодательства, Комиссия приходит к выводу о том, что Администрацией нарушены требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, довод Заявителя является обоснованным.

4.2. 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 (часть 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно пункту 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.*

Комиссией установлено, что *15.03.2018* на Официальном сайте торгов, Администрацией в размещен протокол заседания комиссии по приему заявок на участие в Аукционе № 12 от *09.03.2018*.

В соответствии с пунктами 15, 16 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона, данный протокол размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией установлено, что *15.03.2018* на Официальном сайте торгов, Ответчиком размещен протокол о результатах Аукциона № 13 от *12.03.2018*.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что Администрацией нарушены установленные законодательством Российской Федерации процедура и порядок организации обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, а именно часть 21 статьи 39.11, части 9, 16 статьи 39.12, что содержит в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 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 необоснованно 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.

Комиссия отмечает, что Заявитель не подавал заявку на участие в Аукционе, также в период приема заявок на участие в Аукционе <...> за разъяснениями аукционной документации не обращался, в связи с чем, Комиссия приходит к выводу, что права и законные интересы Заявителя в данном случае не были нарушены, таким образом основания для выдачи предписания отсутствуют.

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия Администрации Черлакского городского поселения Черлакского муниципального района Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:31:111102:4336 (извещение о проведении торгов № 050218/8152598/01).

2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.

3. Передать материалы дела № 05-04.1/27-18 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.