

Заявитель:

Ли Су Иль

694400, Сахалинское обл., пгт. Тымовское, ул. Кировская, 81А

annamarket@bk.ru

Заказчик:

Комитет по управлению муниципальной собственностью МО «Тымовский городской округ»

694400, Сахалинская обл., пгт. Тымовское, ул. Кировская, д. 70

KUMS-tymovsk@admsakhalin.ru

РЕШЕНИЕ**по делу № 065/01/18.1-64-2019**

13 июня 2019 года г. Южно-Сахалинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель <...> – заместитель руководителя Управления Федеральной
Комиссии: антимонопольной службы по Сахалинской области;

Заместитель <...> – начальник отдела контроля государственных закупок
председателя Управления Федеральной антимонопольной службы по
Комиссии Сахалинской области;

Член <...> – главный государственный инспектор отдела контроля
Комиссии: государственных закупок Управления Федеральной
антимонопольной службы по Сахалинской области;

рассмотрев дело № 065/01/18.1-64/2019 по жалобе Ли Су Иль на действия аукционной комиссии – Комитета по управлению муниципальной собственностью МО «Тымовский городской округ» при проведении аукциона по объекту: «Право на заключение договора аренды земельного участка» (извещение № 300419/0790881/01), в присутствии Ли Су Иль, личность удостоверена по паспорту,

УСТАНОВИЛА:

03.06.2019 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Сахалинское УФАС России, Управление) поступила жалоба Ли Су Иль (далее – заявитель) на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальной собственностью МО «Тымовский городской округ» (далее – заказчик, организатор торгов) при проведении аукциона по объекту: «Право на заключение договора аренды земельного участка» (извещение № 300419/0790881/01) (далее – аукцион).

Заявитель в доводе жалобы указывает на то, что аукционная документация нарушает положения Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), при этом указывает следующие доводы:

1. Заказчиком в нарушение части 21 статьи 39.11 ЗК РФ не конкретизировано местоположение земельного участка, а также не указана информация о технических условиях (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 на дату опубликования указанного извещения.

2. Заказчик в нарушение подпунктов 12, 13 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ не указал информацию о наличии на земельном участке объектов незавершенного строительства;

3. Заявитель обжалует нарушение организатором торгов порядка рассмотрения заявок по допуску претендентов к аукциону, в частности, указывает, что аукционная комиссия допустила к участию в аукционе двух участников, имеющих одного генерального директора и находящихся по одному юридическому адресу.

На основании изложенного заявитель считает организатора торгов нарушившим положения действующего законодательства Российской Федерации.

Уведомлением-требованием рассмотрение жалобы назначено на 13.06.2019 на 14 часов 45 минут.

Комиссия Управления, заслушав представителя заявителя, проанализировав имеющуюся информацию, изучив материалы дела № 065/01.18.1-64/2019, установила следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 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, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (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 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.

30.04.2019 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» заказчик разместил извещение № 300419/0790881/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Закупочная деятельность заказчика регламентируется документацией о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, утвержденной заказчиком.

Комиссия, рассмотрев в совокупности первый и второй доводы заявителя, установила следующее.

Согласно сведениям закупочной документации параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства устанавливаются в соответствии с ЗК РФ, Законом Сахалинской области от 02.04.2007 г. № 27-ЗО «О градостроительной деятельности в Сахалинской области» и Правилами землепользования и застройки в Тымовском городском округе.

Согласно части 4 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса и подпунктами 5 - 9, 13 - 19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением

этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

8) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8 настоящей статьи;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Согласно пункту 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).

Заявитель, руководствуясь вышеизложенными нормами, указал в жалобе на отсутствие местоположения земельного участка, а также информации о технических условиях. При этом на заседании Комиссии заявитель пояснил, что указанный в документации кадастровый номер <...> :19:0000031:489 отсутствует на сайте Росреестра. В подтверждение своего довода заявителем представлен скриншот с указанного сайта с кадастровым номером 65:19:0000031:487.

Как установлено на заседании Комиссии, в закупочной документации заказчиком указана следующая информация: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена из земель, относящихся к категории «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 65:19:0000031:489, площадью 16 364,0 кв. м., расположенный на территории МО «Тымовский городской округ», по адресу (местоположение): Сахалинская область, р-н Тымовский, пгт. Тымовское, ул. Кировская.

Указанное свидетельствует о том, что требование в части указания информации о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка) соблюдены, в связи с чем, довод заявителя в указанной части Комиссией признается необоснованным.

Вместе с тем, довод заявителя, заявленный на заседании Комиссии о неверном указании в документации кадастрового номера Комиссией признается необоснованным, поскольку из представленного скриншота следует, что земельный участок с кадастровым номером 65:19:0000031:487 имеет иную площадь, чем та, которая обозначена в документации. Соответственно Комиссия приходит к выводу о том, что заявителем представлена информация о другом земельном участке, по этой причине, как указано ранее, довод заявителя признается необоснованным.

По этой же причине второй заявителя жалобы о том, что заказчиком не указана информация о наличии на земельном участке объектов незавершенного строительства.

Вместе с тем, как указано в силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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 (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 ходе рассмотрения жалобы Комиссией установлено, что 30.04.2019 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» заказчик разместил извещение № 300419/0790881/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Сахалинская область, р-н Тымовский, пгт. Тымовское, ул. Кировская, общей площадью 16 364,0 кв. м, кадастровый номер <...> :19:0000031:489, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка.

Вместе с тем в указанном извещении отсутствуют 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 (технологическое присоединение), что в силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ является обязательным для включения.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу о допущенном заказчиком нарушении требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, довод заявителя об отсутствии в составе документации технических условий признается обоснованным.

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может

быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка 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.

Согласно части 24 статьи 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Из приведенных положений следует, что наличие сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Вместе с тем, как следует из пояснений заказчика, технические условия для присоединения к инженерным сетям организатором торгов получены до принятия решения о проведении аукциона.

При этом, как следует из документации, дополнительная информация (форма заявки, проект договора аренды земельного участка и др. документы) содержится в информационном пакете, который можно получить по адресу: Комитет по управлению муниципальной собственностью МО «Тымовский городской округ» по адресу: пгт. Тымовское, ул. Кировская, д. 70, каб. 1. Также в документации указано, что получение дополнительной информации предусмотрено по адресу электронной почты: kymms-tymovsk@rambler.ru.

Таким образом, любой участник закупки, решивший принять участие в ней, не был лишен возможности ознакомиться с документами, в частности с техническими условиями, которые необходимы для формирования заявки на участие в торгах.

При таких обстоятельствах, Комиссия приходит к выводу, что выявленные нарушения не повлияли на определение победителя закупки, в связи с чем, Комиссией принято решение обязательное для исполнения предписание не выдавать.

Рассмотрев третий довод заявителя, Комиссия пришла к следующим выводам.

Согласно извещению о проведении торгов, одним из условий проведения торгов прописан порядок и место подачи заявок, в котором указано, что для участия в аукционе заявители (лично или через своего представителя) представляют заявку на участие в аукционе по форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка в двух экземплярах; платежный документ с отметкой банка плательщика

об исполнении, подтверждающий внесение соответствующих денежных средств в качестве задатка; копии документов, удостоверяющих личность (все страницы) - для физических лиц. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность. Принятые заявки регистрируются с присвоением номера, указанием даты и времени их поступления. Прием заявок на участие в аукционе осуществляется с 11 час. 00 мин. 30 апреля 2019 года до 17 час. 00 мин. 28 мая 2019 года в комитете по управлению муниципальной собственностью МО «Тымовский городской округ» по адресу: пгт. Тымовское, ул. Кировская, д. 70, каб. 1. Дата определения участников аукциона (принятия решения о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе) – 29 мая 2019, время: 14 час. 00 мин.

Согласно протоколу приема заявок от 29.05.2019 на участие в аукционе подано четыре заявки: ООО «Рыбоводстрой», ООО «Сахкомстрой», Ли Су Иль (заявка зачвителя) и ООО СКФ «Рубин», из которых две заявки (Ли Су Иль, ООО СКФ «Рубин») отклонены по следующим основаниям:

– заявка Ли Су Иль отклонена в связи с непредоставлением необходимых для участия в аукционе документов в полном объеме;

– заявка ООО СКФ «Рубин» отклонена в связи с непоступлением задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Комиссия, проанализировав заявки участников, а также требования аукционной документации, сопоставив с основаниями для отклонения участников закупки, пришла к выводу об отсутствии в действиях аукционной комиссии нарушений действующего законодательства Российской Федерации.

При этом довод заявителя о незаконном допуске на участие в аукционе ООО «Рыбоводстрой», ООО «Сахкомстрой» несостоятелен, ввиду того, что указанные заявки соответствовали требованиям аукционной документации. Кроме того, в жалобе заявителя отсутствуют документальные доказательства и ссылки на нормы действующего законодательства, подтверждающих обоснованность довода.

С учетом изложенного, Комиссия управления, рассмотрев материалы дела № 065/01/18.1-64/2019, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ли Су Иль на действия аукционной комиссии – Комитет по управлению муниципальной собственностью МО «Тымовский городской округ» при проведении аукциона по объекту: «Право на заключение договора аренды земельного участка» (извещение № 300419/0790881/01) - обоснованной.

2. Признать заказчика - Комитет по управлению муниципальной собственностью МО «Тымовский городской округ» нарушившим пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации..

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Сахалинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного

производства по итогам выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объёме.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>