

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 75/11-18.1-2018

«04» июня 2018 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Кемеровского УФАС России) отсутствие:

- представителей администрации Топкинского городского поселения, заявивших ходатайство о рассмотрении жалобы в их отсутствие,

- представителя заявителя – ООО «Интеко», извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 75/11-18.1-2018,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закона о защите конкуренции) жалобу ООО «Интеко» и материалы жалобы № 75/11-18.1-2018,

УСТАНОВИЛА:

16.05.2018 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) поступила жалоба ООО «Интеко» (исх. № б/н от 15.05.2018) на действия организатора торгов – администрации Топкинского городского поселения при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1) с кадастровым номером 42:35:0107020:257, расположенного по адресу: Кемеровская обл., Топкинский р-н., г.Топки, ул. Деповская, участок 7 (извещение под № 190418/11078436/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет <https://torgi.gov.ru>).

По мнению заявителя, нарушение выразилось:

- в несоблюдении организатором торгов требований статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно: извещение № 130418/0727443/02 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, 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;

- в указании в извещении о проведении торгов излишнего требования о предоставлении учредительных документов претендента (для юридических лиц) в составе заявки для участия в аукционе;

- наличие на спорном земельном участке частично расположенного объекта капитального строительства.

Уведомлением от 21.05.2018 № 11/640э рассмотрение жалобы было назначено на 25.05.2018 на 11 часов 20 минут.

Представители администрации Топкинского городского поселения в письменном отзыве на жалобу пояснили, что в извещении под № 190418/11078436/01, размещенном на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет <https://torgi.gov.ru>, имеется информация о наличии технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Уведомлением от 29.05.2018 № 11/5074, в связи с необходимостью получения дополнительной информации, на основании части 14.1. статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» срок рассмотрения жалобы № 75/11-18.1-2018 был продлен. Рассмотрение жалобы назначено на 04.06.2018 на 14 часов 00 минут.

31.05.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступила запрашиваемая информация от администрации Топкинского городского поселения, согласно которой текст извещения о проведении спорных торгов размещен на сайте в соответствии с требованиями первоначальной редакции Земельного кодекса, без изменений, принятых позднее. Также пояснили, что на данном участке проведены кадастровые работы, каких-либо объектов капитального строительства на объекте не размещено.

Изучив имеющиеся материалы, письменные пояснения ответчика, Комиссия Кемеровского УФАС России 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, 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является 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.

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 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе 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).

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (п. 1); минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (п. 2); предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (п. 3); максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (п. 4).

В соответствии с пунктом 2 «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83) «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения 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

Согласно пункту 5 Правил № 83 орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 10 Правил № 83 технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;

- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Согласно пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка 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.

Пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи. 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.

11.04.2018 администрацией Топкинского городского поселения принято постановление № 238-п о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:35:0107020:257, расположенного по адресу: Кемеровская обл., Топкинский р-н., г.Топки, ул. Дёповская, участок 7.

19.04.2018 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение № 190418/11078436/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 42:35:0107020:257, расположенного по адресу: Кемеровская обл., Топкинский р-н., г. Топки, ул. Дёповская, участок 7, разрешенное использование: магазины.

Согласно указанному извещению организатором торгов является администрация Топкинского городского поселения, дата начала приема заявок назначена на 19.04.2018, дата окончания приема заявок – 16.05.2018.

Дата проведения аукциона: 21.05.2018.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что в форме извещения № 190418/11078436/01 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> отсутствуют сведения, обязательные для размещения, в соответствии с требованием подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно: 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.

Кроме того, в извещении указано, что ограничений прав на данный земельный участок нет.

Вместе с тем, установлено, что на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в разделе «Документы» имеется прикрепленный файл «Извещение», содержащий информацию о возможности подключения к системе водоснабжения, в соответствии с техническими условиями ООО «Коммунальщик» г. Топки, к электроснабжению в соответствии с техническими условиями ООО «Кузбасская Энергосетевая Компания» филиал «Электросеть г. Топки», водоотведение, теплоснабжение не требуется.

Установлено, что документов, отражающих технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие 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, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства не размещено.

Из содержания извещения под № 190418/11078436/01, размещенного на сайте torgi.gov.ru, также следует, что 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) организатором, не размещались.

Не указав в информационном сообщении, размещенном на сайте torgi.gov.ru под № 190418/11078436/01, сведения 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, администрация Топкинского городского поселения нарушила подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно доводу заявителя об указании в извещении о проведении спорных торгов излишнего требования о предоставлении учредительных документов претендента (для юридических лиц) в составе заявки для участия в аукционе Комиссия Кемеровского УФАС России сообщает следующее:

Прикрепленный файл «Извещение» в разделе документы содержит сведения о перечне документов, предоставляемых претендентами для участия в аукционе, в том числе учредительные документы претендента (для заявителей юридических лиц).

Пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень документов, которые заявители предоставляют в составе своей заявки для участия в аукционе. Пункт 1 статьи 39.12 ЗК РФ не предусматривает предоставление в составе заявки учредительных документов претендента (для юридических лиц).

Кроме того, пунктом 3 статьи 39.12 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пункте 1 статьи 39.12 ЗК РФ.

Указав в извещении о проведении торгов № 190418/11078436/01 требование о предоставлении в составе заявки учредительных документов претендента (для юридических лиц) администрация Топкинского городского поселения нарушила требования пунктов 1, 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Кроме того, согласно доводу заявителя о наличии на спорном земельном участке частично расположенного объекта капитального строительства Комиссия Кемеровского УФАС России сообщает, что кадастровым инженером в результате проведения кадастровых работ подготовлен межевой план спорного земельного участка, в соответствии с которым недвижимые объекты на спорном земельном участке отсутствуют.

Так как публичная кадастровая карта является справочно-информационным сервисом для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территории Российской Федерации, комиссией Кемеровского УФАС России приняты во внимания данные межевого плана, составленного кадастровым инженером, а также выписка из единого государственного реестра недвижимости, согласно которым информация о наличии на спорном земельном участке объектов недвижимости не подтверждается.

На основании изложенного Комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводу об обоснованном указании в извещении № 190418/11078436/01 сведений

об отсутствии ограничений прав на данный земельный

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.

Согласно поступившему в адрес Кемеровского УФАС России 04.06.2018 письму администрации Топкинского городского поселения № 01-15/437, что в настоящее время договор аренды спорного земельного участка по результатам открытого аукциона с победителем – физическим лицом <...> не заключен, в связи с рассмотрением данной жалобы.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации торгов при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1) с кадастровым номером 42:35:0107020:257, расположенного по адресу: Кемеровская обл., Топкинский р-н., г.Топки, ул. Дёповская, участок 7 (извещение под № 190418/11078436/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет <https://torgi.gov.ru>), Комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации вышеуказанного аукциона.

Руководствуясь статьей 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 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 – администрации Топкинского городского поселения при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1) с кадастровым номером 42:35:0107020:257, расположенного по адресу: Кемеровская обл., Топкинский р-н., г.Топки, ул. Дёповская, участок 7 (извещение под № 190418/11078436/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет <https://torgi.gov.ru>), обоснованной.

2. Признать организатора торгов – администрацию Топкинского городского поселения нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11, пункты 1, 3 статьи 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Выдать администрации Топкинского городского поселения предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 1) с кадастровым номером 42:35:0107020:257, расположенного по адресу: Кемеровская обл., Топкинский р-н., г.Топки, ул.

Деповская, участок 7.

4. Передать материалы жалобы № 75/11-18.1-2018 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

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