

РЕШЕНИЕ № 424-Т/2017

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

31 октября 2017 года г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

Азарова Е. И. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти,

Сафронова О.А. – специалист - эксперт отдела контроля органов власти,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного заявителя Т. С. Б. (далее – Заявитель), в присутствии представителя управления имущественных отношений администрации МО Динской район

(далее - Организатор торгов) М. А.А. (доверенность №10.01-08/1845 от 16.05.2017), единственного участника аукциона С. М. М., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение № 140917/0033897/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение №140917/0033897/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России по адресу: <http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы назначено на 31.10.2017 в 12-00 часов по адресу: **г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.**

Заявитель указывает на то, что Организатор торгов нарушил пп.4 п.2 ст.39.11 Земельного кодекса РФ - не указал в извещении информацию о технических условиях подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения, срок действия и плату за подключение. Заявитель указывает, что Организатор торгов заведомо незаконно возложил указанную обязанность на третьих лиц, которые якобы должны подавать заявки на техусловия, кроме того, в тексте извещения отсутствует информация о зарегистрированных правах на земельный участок, что в силу пп.2 п.8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ также влечет невозможность аукциона. В связи с чем, просит провести проверку и принять меры к аннулированию аукциона в отношении лота №5.

Организатор торгов возражает на доводы жалобы, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной, указывает, что выполнил все требования законодательства.

Комиссия Краснодарского УФАС России, выслушав представителей сторон, изучив представленные материалы, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Администрацией муниципального образования Динской район

21.08.2017 принят приказ №24-т от 07.09.2017 «О форме и условиях аукциона по продаже земельного участка и аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» по лотам №№1-8, в том числе по лоту №5:

земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Динской район, х.Осечки, ул.Миловидово, 1б, площадью 14625кв.м, с кадастровым номером 23:07:0201002:1493, категория земель земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для размещения спортивно-оздоровительного комплекса, с начальным ежегодным размером арендной платы -231 700 (двести тридцать одна тысяча семьсот) рублей. Срок аренды 4 года и 6 месяцев.

Комиссией Краснодарского УФАС России, в ходе рассмотрения дела № 424-Т/2017 установлено следующее.

Извещение №140917/0033897/01 о проведении аукциона по продаже земельного участка и аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, в том числе по лоту №5 опубликовано 14.09.2017 на сайте www.torgi.gov.ru).

Прием заявок на участие в аукционе с 9-00 до 14-00 до 11.10.2017.

Дата проведения аукциона 17.10.2017 в 14-00.

Отбор участников аукциона 13.10.2017 в 14-00.

Осмотр земельного участка может осуществляться самостоятельно заявителями в любое время в течение периода приема заявок.

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 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, является элементом порядка подготовки аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка согласно пп. 8 п. 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Из информации, представленной Организатором торгов установлено, что в текстовой части извещения размещена информация в части осуществления технологического присоединения к электрическим сетям согласно Правилам 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, утвержденных постановлением Правительства

Российской Федерации от 27.12.2004 №861, где опубликовано о необходимости подавать заявку на технологическое присоединение с приложением правообладателем предусмотренных документов для заключения договора на технологическое присоединение.

Представленные данные не подтверждают, что технические условия подключения планируемого к строительству объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения на формируемом на аукцион земельном участке имеются.

Организатором торгов не представлено доказательств и информации, подтверждающих направление Администрацией запроса в ресурсоснабжающую организацию для получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения земельного участка с кадастровым номером 23:07:0201002:1493, категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: для размещения спортивно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, х.Осечки, ул.Миловидово, 1б, площадью 14625 кв.м, а также полученных ответов при подготовке аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Опубликованное извещение не содержит сведений о технических условиях подключения к электрическим сетям, сведений о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Между тем согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.1 1 Земельного кодекса 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).

То есть Организатор аукциона не предоставил участникам полной и достоверной информации об аукционе и его лоте в части технических условий подключения электричества, а также платы за подключение и сведений о сроке действия технических условий. Таким образом, указанные действия Организатора торгов являются нарушением порядка проведения торгов по продаже прав на

заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

В то же время Комиссией по делу №424-Т/2017 установлено, что Заявитель заявки на участие в аукционе не подавал, им не направлены запросы Организатору торгов о разъяснении порядка получения технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, намерения участвовать в аукционе ничем не подтверждены.

Также установлено, согласно протоколу №19 по лоту №5 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от 17.10.2017 участниками аукциона признаны два участника, участник аукциона Ч. Н.А. не согласилась с начальным ежегодным размером арендной платы земельного участка в размере 231 700 рублей. Аукцион признан несостоявшимся с единственным участником. Принято решение заключить договор со Склярным Михаилом Михайловичем.

На заседании по делу №424-Т/2017 С. М. М. поддержал позицию Организатора торгов, подтвердил свое намерение заключить договор аренды спорного земельного участка.

В связи с тем, что заявитель заявку на участие в аукционе не подавал, необходимый задаток на расчетный счет Организатора торгов не вносил, не представил доказательств нарушения его прав и законных интересов проведением торгов и заключением по их результатам договора аренды, аукцион проведен и признан несостоявшимся с единственным участником, «отсутствие в извещении о проведении аукциона и аукционной документации конкретных сведений о технических условиях присоединения, а также несоответствие отдельных технических условий требованиям пункта 10 Правил №83 не могут быть признаны существенным нарушением правил проведения торгов и служить основанием для признания торгов недействительными» (определение Верховного суда Российской Федерации по делу №308-ЭС16-2607 от 11.04.2016).

По доводу о размещении информации в извещении о зарегистрированных правах на земельный участок установлено, что в извещении в строке Форма собственности указано: Неразграниченная.

По свидетельству Организатора торгов управление имущественных отношений администрации МО Динской район является уполномоченным органом и публичным правообладателем земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и осуществляет функции по распоряжению земельными участками в соответствии со статьей 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (без регистрации формы собственности).

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Т. С. Б. на действия управления имущественных отношений администрации МО Динской район при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №5 (извещение № 140917/0033897/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. В связи с тем, что аукцион проведен, признан несостоявшимся с единственным участником, предписание не выдавать.

3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ в отношении управления имущественных отношений администрации МО Динской район.

Заместитель председателя Комиссии: Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии: О.И. Тимофеев

О.А. Сафронова

Е.И. Азарова

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