РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №8-01/97

«13» апреля 2018 года г. Хаба-ровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <…>,

в присутствии представителей от:

<…>,

рассмотрев жалобу <…>, материалы дела №8-01/97,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба гр. <…>на действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края при проведении аукциона по продаже права аренды объекта недвижимого имущества в границах улиц Советской – Пригородной, с кадастровым номером 27:20:0010138:133 (извещение №260218/0124938/01, лот №8).

Как следует из жалобы, аукцион проведен с нарушениями, разрешенное использование земельного участка, выставленного на аукцион, предполагает строительство объектов капитального строительства, аукционная документация и извещение в нарушение положений Земельного кодекса Российской Федерации не содержат сведения о 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 извещения, в аукци-онной документации отсутствует порядок проведения аукциона.

От администрации поступили письменные возражения, согласно которым в извещении о проведении аукциона указано разрешенное использование земельного участка – для размещения предприятий 4-5 класса вредности. Аукцион проводится в связи с обращением юридического лица с заявлением о предоставлении земельного участка для размещения объектов промышленности временного типа, в связи с тем, что строительство капитального объекта не предполагается, указание в извещении и аукционной документации информации 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) не является обязательным.

Жалоба рассматривается по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Принятие решения по жалобе <…>в порядке части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции откладывалось.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, рассмотрев материалы дела №8-01/97, пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалова-ния действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной пло-щадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации тор-гов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги 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» (далее – Закон о закупках).

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный ор-ган 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.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение установ-ленной законодательством и иными нормативными правовыми актами процедуры организации и проведения торгов, иной закупки, процедуры заключения договоров по результатам торгов, закупок.

Согласно части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона мо-жет осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении зе-мельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образова-ние земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в установлен-ном данной частью порядке, которым установлено в том числе следующее: за-интересованные в предоставлении земельного участка гражданин или юридическое лицо обращаются 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 (пункт 6 части 4); 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 (пункт 8 части 4); 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 (пункт 9 части 4).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона (часть 18 ЗК РФ).

В силу части 19 ЗК РФ 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аук-циона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и када-стровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограни-чениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности зе-мельного 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и воз-врата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмот-ренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, опреде-ляется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте из-вещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (часть 22 статьи 39.11 ЗК РФ).

Таким образом, из приведенных правовых норм следует, что обязанность уполномоченного на проведение торгов органа указывать в аукционной доку-ментации технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения ставится законодателем в зависимость от того, предполагается ли на земельном участке строительство капитального объекта (здания, сооружения), однако при этом уполномоченный орган обязан установить наличие или отсутствие необходимости технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и отразить это в соответствующем документе.

В силу части 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (пункт 4 статьи 39.12 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использо-вания

земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно пунктам 11 и 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное ис-пользование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору, при этом классификатор на дату проведения аукциона является действующим.

Как следует из классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540, производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; склады – размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

В соответствии со статьей 1 Решения Совета депутатов городского посе-ления «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района от 24.12.2009 №13-49 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муници-пального района Хабаровского края» временные здания и сооружения - объек-ты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка. Указанным решением утверждены виды территориальных зон.

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» земельный участок с кадастровым номером 27:20:0010138:133 расположен в зоне П-2 (зона для размещения предприятий 4-5 классов вредности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной от 50 до 100 м.).

26.10.2017 в администрацию городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» обратилось ООО «Триера» с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка площадью 687 кв.м. с кадастровым номером 27:20:0010138:133, расположенный в границах улиц Советская-Пригородная в г. Николаевске-на-Амуре, для размещения складских помещений временного типа, заявление зарегистрировано в администрации 26.10.2017 под вход. №11-34/112.

26.02.2018 на официальном сайте Российской Федерации в Единой информационной системе www. torgi.gov.ru администрацией городского

поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района размещено извещение №260218/0124938/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 637 кв.м. с кадастровым номером 27:20:0010138:133 в границах улиц Советская-Пригородная, из земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – производственная деятельность (лот №8). Предмет торга – ежегодная арендная плата. Начальная цена – 17 276 руб., сумма задатка – 518 руб. Шаг аукциона – 518 руб. Срок договора аренды – 5 л. Срок подачи заявок – с 22.02.2018 по 19.03.2018. Дата проведения аукциона – 26.03.2018.

Срок, отведенный на подачу документов на участие в конкурсе, в нару-шение пункта 4 статьи 39.12 ЗК РФ сокращен.

Как следует из протокола рассмотрения заявок от 20.03.2018, протокола о результатах аукциона от 26.03.2018, по лоту №8 (земельный участок с кадастровым номером 27:20:0010138:133 площадью 637 кв.м., расположенный в границах улиц Советская-Пригородная в г. Николаевске-на-Амуре) на участие в аукционе поступила 1 заявка ООО «Триера», в связи с участием в аукционе менее 2 участников аукцион признан несостоявшимся, аукционной комиссией принято решение заключить договор аренды с единственным участником аукциона.

Протокол о результатах аукциона от 26.03.2018 размещен на официаль-ном сайте 30.03.2018, то есть с нарушением срока, установленного частью 16 статьи 39.12 ЗК РФ.

В извещении о проведении аукциона по лоту №8, размещенном на официальном сайте, указаны банковские реквизиты для оплаты задатка в сумме 518 руб., разрешенное использование земельного участка – для размещения складских помещений, предусмотрен осмотр земельного участка на местности.

К извещению прилагаются форма заявки на участие в аукционе и пере-чень прилагаемых к ней документов, проект договора аренды.

Пунктом 12 указанного извещения установлено, что в случае, если в аук-ционе участвовал только один участник или при проведении аукциона не при-сутствовал ни один из участников аукциона, либо в случае, если после трое-кратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не по-ступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусмат-ривало бы более высокую цену, аукцион признается несостоявшимся.

Таким образом, довод заявителя об отсутствии в аукционной документа-ции сведений о порядке проведения аукциона опровергается наличием таких сведений.

Поскольку в извещении о проведении аукциона не указано, что земель-ный участок предоставляется под строительство капитального объекта, довод жалобы о предоставлении земельного участка под строительство капитального объекта, о необходимости указания в извещении о проведении аукциона сведений о допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, не нашел своего подтверждения.

Вместе с тем ни извещение, ни аукционная документация, ни проект до-говора аренды не содержат информации о том, что на выставленном на аукцион земельном участке имеется возможность разместить именно временный объект в целях разрешенного использования земельного участка - ведения производственной деятельности, что противоречит требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Поскольку склады могут быть как капитальными, так и некапитальными объектами, отсутствие в документации об аукционе конкретной информации о возможности размещения на земельном участке временного объекта вносит не-ясность в предполагаемое использование земельного участка, препятствует по-тенциально заинтересованным лицам принять решение об участии в аукционе.

Доводы администрации о том, что аукцион проводится по заявлению ООО «Триера», общество предполагает разместить на земельном участке вре-менный объект промышленности, не свидетельствует об отсутствии у админи-страции обязанности соблюдать требования действующего законодательства, поскольку лицо, инициировавшее проведение аукциона, имеет риск не быть признанным победителем такого аукциона в случае поступления на участие в аукционе нескольких заявок.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимоно-польного 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 пунктом 3.1. части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1. поименованного закона).

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Феде-рального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1.Признать жалобу гр. <…>на действия администрации городского посе-ления «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района

Хабаровского края при проведении аукциона по продаже права аренды объекта недвижимого имущества в границах улиц Советской – Пригородной, с кадастровым номером 27:20:0010138:133 (извещение №260218/0124938/01, лот №8) необоснованной.

2.Признать действия администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края (ИНН 2705020930, ОГРН 1052700057816) при проведении указанного аукциона в связи с неуказанием в извещении, аукционной документации возможности размещения на земельном участке именно временного объекта нарушающими пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Признать действия администрации городского поселения «Город Нико-лаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края (ИНН 2705020930, ОГРН 1052700057816) при проведении указанного аукциона в связи с сокращением срока, отведенного на подачу документов на участие в аукционе, нарушающими пункта 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Выдать администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края (ИНН 2705020930, ОГРН 1052700057816) предписание об устранении нарушений по-рядка организации и проведения аукциона.

5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хаба-ровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об администрат-ративном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаров-ского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

ПО ДЕЛУ №8-01/97

«13» апреля 2018 года г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаров-скому краю в составе <…>, на основании своего решения от «13» апреля 2018 г. по делу № 8-01/97, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1.Администрация городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края (ИНН 2705020930, ОГРН 1052700057816) в срок до 23.05.2018 совершить действия, направленные на устранение нарушений Земельного кодекса Российской Федерации, допущенных при проведении аукциона по продаже права аренды объекта недвижимого имущества в границах улиц Советской – Пригородной, с кадастровым номером 27:20:0010138:133 (извещение №260218/0124938/01, лот №8), с учетом замечаний, изложенных в решении по делу №8-01/97, с целью чего аннулировать аукцион по лоту №8.

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.