

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

председатель Комиссии:

– врио руководителя Приморского УФАС России;

членов Комиссии:

– специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

– специалист 1 разряда отдела кадров, информатики и делопроизводства,

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Дальтранзит-Строй» (далее - ООО «Дальтранзит-Строй», Заявитель, общество),

УСТАНОВИЛА:

В Приморское УФАС России поступила жалоба ООО «Дальтранзит-Строй», на действия организатора аукциона - администрацию Хасанского муниципального района Приморского края при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Хасанского муниципального района (извещение № 100914/0145917/01, размещенное на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Как следует из содержания жалобы, в извещении о проведении аукциона отсутствуют сведения о размере платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, что нарушает пункт 4 части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса. Кроме того, организатор торгов установил дополнительное требование к участникам аукциона, а именно допуск заявителя к работам в области инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, чем, по мнению Заявителя, нарушил части 12, 13 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Также, организатором аукциона не были соблюдены сроки, предусмотренные частью 14 статьи 38.1 Земельного кодекса.

На основании изложенного Заявитель просит выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений порядка организации проведения торгов и об аннулировании аукциона.

Представитель организатора торгов на рассмотрении жалобы не явился, ходатайство о рассмотрении в его отсутствие не заявлял, был надлежащим образом уведомлен, представил письменные возражения, в которых пояснил, что в извещении о проведении аукциона указана плата за подключение к сетям энергоснабжения, а сроки, установленные частью 14 статьи 38.1 Земельного кодекса, соблюдены.

По мнению организатора аукциона, поскольку Заявитель не совершал действий, свидетельствующих о его намерении участвовать в аукционе, то его права

действиями организатора аукциона нарушены не были.

Заинтересованное лицо – ООО «Компания Турмалин ДВ», являющаяся участником аукциона, против удовлетворения требований Заявителя возразило, поддержало доводы организатора торгов.

Оценив доводы Заявителя и организатора торгов, исследовав письменные доказательства по аукциону на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Хасанского муниципального района, Комиссия установила следующее.

Из материалов дела следует, что 10.09.2014 на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) Администрацией Хасанского муниципального района размещено извещение № 100914/0145917/01 о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство малоэтажного многоквартирного дома

В соответствии с частью 5 статьи 38 Земельного кодекса РФ аукционы по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства проводится в порядке, предусмотренном статьей 38.1 Земельного кодекса.

Частью 10 статьи 38.1 закреплено, что в извещении о проведении аукциона должны содержаться сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);
- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
- 6) о шаге аукциона;
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата

им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 утверждены «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» (далее - Правила).

Изучив извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Хасанского муниципального района, Комиссия установила, что организатором торгов указана плата за подключение только к сетям электроснабжения в размере 580 000 руб.

Вместе с тем, пункт 2 Правил устанавливает, что «сети инженерно-технического обеспечения» - это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Сеть электроснабжения не относится Правилами к сетям инженерно-технического обеспечения, следовательно, указание в извещении сведений о технических условиях подключения объекта к сетям электроснабжения законом не предусмотрено.

Комиссия пришла к выводу, что организатором торгов не была указана информация о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя и нарушении Организатором торгов пункта 4 части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, поскольку отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений о плате за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, при выставлении земельного участка на аукцион, является существенным нарушением порядка проведения аукциона.

В извещении о проведении аукциона, в разделе «Условия участия в аукционах» в качестве дополнительных требований к участникам аукциона является допуск заявителя к работам в области инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Согласно части 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ заявитель для участия в аукционе должен предоставить организатору торгов следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Перечень документов, которые должен представить Заявитель является исчерпывающим, поскольку частью 13 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в части 12 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ документов. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Таким образом, Администрацией Хасанского муниципального района установлено требование о предоставлении документов, не предусмотренных пунктом 12 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Согласно пункту 32 Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 617 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ) организатор конкурса вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении конкурса до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее двадцати дней.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», официальный сайт - [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – официальный сайт).

Согласно извещению, срок окончания приема заявок – 27.11.2014. Изучив официальный сайт, Комиссия установила, что 28.11.2014, т.е. после дня окончания

приема заявок, организатором торгов были опубликованы изменения в аукционную документацию, исключающие дополнительные требования к участникам аукциона.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода Заявителя и нарушении организатором торгов частей 12, 13 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, поскольку Земельный кодекс определил закрытый перечень документов, предоставляемых для участия в аукционе.

В соответствии с частью 14 статьи 38.1 Земельного кодекса прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

В извещении о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Хасанского муниципального района датой окончания приема заявок является 27.11.2014, а датой проведения аукциона – 01.12.2014. Таким образом, организатором аукциона не соблюден пятидневный срок, предусмотренный частью 14 статьи 38.1 Земельного кодекса.

Довод организатора торгов о том, что Заявитель не являлся участником аукциона, не подавал заявку и не совершал никаких действий, свидетельствующих о его намерении участвовать в рассматриваемом аукционе, Комиссия считает необоснованным, поскольку часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусматривает, что 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 данном случае, организатором торгов был нарушен порядок организации и проведения торгов, что предоставляет Заявителю право обжаловать действия организатора торгов

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о нарушении администрацией Хасанского муниципального района порядка проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков для жилищного строительства, установленного частью 10, частью 12, частью 13, частью 14 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона 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 [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона

Комиссия, учитывая выявленные нарушения порядка организации и проведения аукциона, предусмотренного статьей 38.1 Земельного кодекса РФ, находит необходимым в соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите выдать организатору торгов (аукциона) - Администрации Хасанского муниципального района Приморского края - обязательное для исполнения предписание.

Комиссия принимала решение исходя из представленных Заявителем и представителем организатора торгов документов.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Дальтранзит-Строй» обоснованной.
2. Признать факт нарушения администрацией Хасанского муниципального района пункта 4 части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ; части 12, части 13, части 14 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ; части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.
3. Выдать организатору торгов - администрации Хасанского муниципального района - торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений, а именно:

- вернуть участникам аукциона поданные заявки;

- внести изменения в извещение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Хасанского муниципального района в части указания сведений о размере платы за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- продлить срок приема заявок;

- провести аукцион в соответствии с требованиями статьи 38.1 Земельного кодекса РФ и с учетом решения Приморского УФАС России.

4. В срок до **29.12.2014** представить в Приморское УФАС России информацию об исполнении предписания с приложением подтверждающих документов.