

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Стройпартнер»

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 12.03.2018

Решение изготовлено в полном объеме: 15.03.2018

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 28.02.2018 № 30 (с изм. от 12.03.2018 № 38), в составе:

<ФИО...>

в присутствии представителя организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области <ФИО...>

в отсутствие представителя Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» (уведомлено надлежащим образом),

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» (ул. Победы, д. 42А, г. Давлеканово, Республика Башкортостан) на действия Организатора торгов - Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (пер. Трестовский, д. 6, г. Сланцы, Ленинградская область),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» (далее – Заявитель, ООО «Стройпартнер») (вх. № 1531 от 27.02.2018) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (далее – Организатор торгов, КУМИ Сланцевского муниципального района) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 47:28:0301013:67 площадью 3375 кв.м с разрешенным использованием: для строительства и эксплуатации производственно-лабораторной базы, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, Сланцевское городское поселение, город Сланцы, улица Гавриловская, дом 48а, участок № 2 (категория земель – земли населенных пунктов) (извещение № 260118/8556663/01 от 26.01.2018) (далее – открытый аукцион).

В жалобе Заявителя указано, что при подготовке открытого аукциона Организатором торгов были допущены нарушения положений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а именно в извещении не указаны 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, а также отсутствует информация о размере платы за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Организатором торгов также установлены следующие существенные условия договора аренды: победитель аукциона обязан возместить расходы по проведению оценки рыночной стоимости годового арендного платежа за пользования и владение земельным участком в сумме 20 000 рублей 00 копеек. Заявитель просит истребовать у организатора торгов аукционную документацию, приостановить торги по вышеуказанному лоту, признать незаконными и отменить торги, выдать организатору торгов предписание о недопущении нарушений антимонопольного законодательства.

Уведомлением от 28.02.2018 № 04/111 Ленинградским УФАС России принята к рассмотрению жалоба ООО «Стройпартнер», рассмотрение жалобы назначено на 12.03.2018 в 11-20 час.

Организатором торгов представлен отзыв на жалобу Заявителя (исх. № 298 от 07.03.2018), в котором считает доводы Заявителя необоснованными и не подлежащими удовлетворению, поскольку в извещении содержится информация об адресах, номере телефона и о контактном лице, у которого можно получить все необходимые документы (в том числе и сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения).

Кроме того, существенные условия договора аренды в части обязанности победителя аукциона возместить расходы по проведению оценки рыночной

стоимости годового арендного платежа за пользования и владение земельным участком не устраниют и не ограничивают конкуренцию, заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В ходе рассмотрения жалобы по существу представитель Организатора торгов поддержал доводы, изложенные в возражениях.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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.

Заслушав пояснения представителя КУМИ Сланцевского муниципального района, проанализировав представленные документы и информацию, Комиссия Ленинградского УФАС России пришла к следующим выводам.

26 января 2018 года КУМИ Сланцевского муниципального района опубликовано на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.torgi.gov.ru извещение о проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (извещение о проведении торгов № 260118/8556663/01). Аукцион является открытым по составу участников и по форме подачи предложений.

Дата и время начала срока подачи заявок: 26.01.2018 10:00 мск.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 26.02.2018 16:00 мск.

Дата время проведения аукциона: 01.03.2018 11:00 мск.

На участие в открытом аукционе подана одна заявка от ООО «Росэнергоснаб».

В соответствии с подпунктом 4 пункта 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.

Установлено, что в извещении по обжалуемому аукциону в разделе «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» указано: «Информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дополнительную информацию для участия в аукционе можно получить по адресу: г. Сланцы, пер.Трестовский, д.6, каб. № 36, номер контактного телефона 8 (81374) 2-15-90, контактное лицо Воронцова Татьяна Борисовна», следовательно, сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) и о плате за подключение (технологическое присоединение) отсутствуют в извещении.

Комиссия Ленинградского УФАС России считает, что размещение вышеуказанной информации не соответствует требованиям ЗК РФ, предъявляемым к содержанию извещения о проведении аукциона, препятствуют формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принятия участия в аукционе, ограничивают возможность участия неопределенного круга лиц в аукционе, не обеспечивают соблюдения принципов проведения торгов (информационной открытости, публичности, равноправия, отсутствия дискриминации).

Согласно пункту 22 статьи 39.12 ЗК РФ не допускается требовать от победителя аукциона, иного лица, с которым договор купли-продажи или договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 настоящей статьи, возмещение расходов, связанных с выполнением кадастровых работ в отношении земельного участка, являющегося предметом указанных договоров, а также расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

В соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Установлено, что в пункте 2 Распоряжения КУМИ Сланцевского района № 04 от 23.01.2018 и в извещении по обжалуемому аукциону (Приложение № 1 к Распоряжению КУМИ Сланцевского муниципального района от 23.01.2018 № 04) в разделе «Размер задатка» указано, что «Победитель аукциона обязан возместить расходы по проведению оценки рыночной стоимости годового арендного платежа за пользования и владение земельным участком в сумме 20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Следовательно, Организатор торгов, в нарушение пункта 22 статьи 39.12 ЗК РФ, требует от победителя открытого аукциона возмещения расходов, связанных с организацией и проведением аукциона.

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 Закона о защите конкуренции (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (извещение № 260118/8556663/01 от 26.02.2018) **обоснованной**.
2. Признать Организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области нарушившим при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 и пункт 22 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Организатору торгов - Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Председатель Комиссии:

<ФИО...>

Члены Комиссии:

<ФИО...>

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

ПРЕДПИСАНИЕ

по жалобе ООО «Стройпартнер»

15 марта 2018г.

Санкт-Петербург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, на основании Приказа от 28.02.2018 № 30 (с изм. от 12.03.2018 № 38), в составе:

<ФИО...>

рассмотрев, в соответствии с частью 17 статьи 18.1 Федерального закона от

26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» (ул. Победы, д. 42А, г. Давлеканово, Республика Башкортостан) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (пер. Трестовский, д. 6, г. Сланцы, Ленинградская область), на основании Решения Комиссии Ленинградского УФАС России от 15.03.2017 № Р/04/09,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области **в срок до 15 мая 2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений при проведении и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (извещение № 260118/8556663/01 от 26.01.2018), для чего осуществить следующие действия:
 - аннулировать торги на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 260118/8556663/01 от 26.01.2018);
 - внести изменения в Распоряжение Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области № 04 от 23.01.2018 и в извещение об открытом аукционе в соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 и пункта 22 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;
 - при сохранении потребности осуществления торгов провести аукцион заново с учетом решения Комиссии Ленинградского УФАС России.
2. О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган России **не позднее пяти дней** с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Председатель Комиссии:

<ФИО...>

Члены Комиссии:

<ФИО...>

Предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.