

28.03.2018г.

г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению жалобы гр. <Д> (далее – Заявитель

в присутствии:

- председателя комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район;

в отсутствие <Д>, извещенного надлежащим образом,

рассмотрев 28.03.2018г. в 10 часов 00 минут после перерыва, объявленного 23.03.2018г., жалобу № 3/15-2018, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

19.03.2018 года в Тульское УФАС России поступила жалоба гр. <Д> (далее - Заявитель) на действия/бездействие Организатора торгов – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (301030, Тульская область, Ясногорский р-н, г. Ясногорск, ул. П.Смидовича, д. 8; ИНН 7136002657; ОГРН 1027101848894; далее – Организатор торгов, Комитет) при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже муниципальной собственности, а именно - лота № 1: земельный участок, расположенный по адресу Тульская обл., Ясногорский р-н, г. Ясногорск, ул. Мирная, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка (почтовый адрес ориентира: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Мирная, АБЗ); кадастровый № 71:23:010102:68 (далее - Аукцион).

07.02.2018г. сообщение № 070218/4736813/01 о проведении Аукциона было опубликовано на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru (а именно: <https://torgi.gov.ru/docview/notificationPrintPage.html?id=26245129&prevPageN=5>).

Дата начала подачи заявок: 08.02.2018 10:00.

Дата окончания подачи заявок: 12.03.2018 17:00.

Дата и время проведения Аукциона: 14.03.2018 11:00.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о поступлении жалобы 3/15-2018 гр. <Д> и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

19.03.2018г. жалоба гр. <Д> была принята к рассмотрению Тульским УФАС России.

Краткое содержание жалобы.

По мнению Заявителя, Организатор торгов допустил следующие нарушения при подготовке, организации и проведении Аукциона:

1. В извещении № 070218/4736813/01 (лот № 1), опубликованном на официальном сайте www.torgi.gov.ru 07.02.2018, указаны не все сведения, предусмотренные частью 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации, а именно:

-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;

-о максимальной нагрузке 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;

-о порядке проведения аукциона;

-о размере задатка и порядке его внесения участниками аукциона, о порядке возврата им задатка.

2. С учетом требований, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, вышеуказанный земельный участок (лот № 1) не может быть предметом Аукциона

Заявитель полагает, что Организатором торгов был нарушен порядок размещения информации об Аукционе, в связи с чем Заявитель «не имел однозначной возможности принять решение о подаче заявки на участие в торгах и оплате задатка».

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее.

1. По мнению Заявителя, в извещении № 070218/4736813/01 (лот № 1), опубликованном на официальном сайте www.torgi.gov.ru 07.02.2018, указаны не все сведения, предусмотренные требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Согласно письменным пояснениям главы администрации муниципального образования Ясногорский район В.В. Мухина от 21.03.2018 исх. № 2237, информационное сообщение о проведении Аукциона было опубликовано в районной газете «Ясногорье» № 6 от 07.02.2018г., а также на сайте www.torgi.gov.ru и на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Ясногорский район от 02.02.2018 № 125.

В соответствии с письменными пояснениями главы администрации муниципального образования Ясногорский район от 21.03.2018 исх. № 2237 и письменными пояснениями Организатора торгов от 27.03.2018г исх. № 27.03.2018г. (представленными после объявления перерыва в рассмотрении настоящей жалобы), сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 71:23:010102:68 были запрошены в секторе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район, но по технической ошибке, а именно, из-за упущения сотрудника, ответственного за размещение информации на официальном сайте, не были указаны в извещении о проведении Аукциона.

В соответствии с вышеуказанными письменными пояснениями в информационном сообщении указано, что техническое условие подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям ПО ТЭС филиал «Тулэнерго» возможно, если запрашиваемая мощность не будет превышать 15 кВт. Присоединение большей мощности будет рассматриваться в индивидуальном порядке. Расчет платы за технологическое присоединение будет производиться с учетом требований постановления комитета Тульской области по тарифам от 27.12.2016 № 51/1. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства были запрошены в секторе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ясногорский район, но по технической ошибке не были указаны в извещении о проведении Аукциона.

В представленных письменных пояснениях главы администрации муниципального образования Ясногорский район от 21.03.2018 № 2237 указано, что в извещении имеется информация о порядке проведения Аукциона, согласно которой форма подачи предложения о цене – открытая. Победителем Аукциона признается тот участник Аукциона, который предложит в ходе Аукциона наиболее высокую цену за объект продажи. Также в информационном сообщении указана информация о размере задатка, порядке его внесения участниками Аукциона и возврата задатка.

Комиссия Тульского УФАС России, в ходе рассмотрения вышеуказанного довода установила следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.01.2018 № 99/2018/62827384 вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым № 71:23:010102:68 – **для производственной деятельности**.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, на земельном участке с разрешенным видом использования для производственной деятельности предусматривается **размещение объектов капитального строительства** в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Таким образом, на земельном участке, выступающим в качестве предмета Аукциона по лоту № 1, в силу вида его разрешенного использования, возможно строительство зданий, строений, сооружений и т.п.

Согласно части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 (<http://torgi.gov.ru/>), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Часть 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает, что 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.

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, следующие сведения:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона (пункт 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ);

- 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) (пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ);

- о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка (пункт 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с решением Собрания представителей муниципального образования Ясногорский район 30.01.2009 № 301 «Об опубликовании (обнародовании) правовых актов муниципального образования Ясногорский район», опубликование (обнародование) муниципальных правовых актов осуществляется посредством доведения их до сведения граждан через:

- периодическое печатное издание – районную газету «Ясногорье»;
- электронное средство массовой информации – официальный сайт администрации муниципального образования Ясногорский район <http://www.yasnogorsk.org>;
- размещение на информационных стендах в установленных местах на территории муниципального образования Ясногорский район.

Информация об Аукционе (извещение, конкурсная документация) была размещена:

- 07.02.2018г. на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru (а именно: <https://torgi.gov.ru/docview/notification/Print/PrintPage/PrintPage?id=26245129&prevPageN=5>).

- в районной газете «Ясногорье» от 07.02.2018 № 6;

- 08.02.2018г. на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район - <https://yasnogorsk.tularegion.ru/>, а именно: <https://yasnogorsk.tularegion.ru/documents/?SECTION=11371>.

- Согласно информационному сообщению № [070218/4736813/01](#) от [07.02.2018](#), размещенному на официальном сайте торгов включает, в том числе, следующие сведения в отношении земельного участка (лот №1):

Кадастровый номер <...> :23:010102:68.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: Производственная деятельность.

Описание земельного участка: В границах участка.

Параметры разрешенного строительства объекта: -

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: Присоединение к электрическим сетям ПО ТЭС филиала «Тулэнерго» возможно, если мощность не будет превышать 15 кВт.

Размер задатка в валюте лота: 43 200 руб.

Порядок внесения и возврата задатка: Задаток вносится: УФК по Тульской области (Комитет имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район) № 40302810270033000138, лицевой счет 05663004580, ИНН 7136002657, КПП 713601001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тульской области, БИК 047003001 до подачи заявки. Возврат не победившим в аукционе в течение 3 дней с даты подведения итогов аукциона.

- В извещении, опубликованном в районной газете «Ясногорье» от 07.02.2018 № 6 и в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенное на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район - <https://yasnogorsk.tularegion.ru/> 08.02.2018г., в отношении лота № 1 Аукциона, в том числе, указано следующее:

Лот № 1- Земельный участок сроком на 10 лет земельный участок из земель населенных пунктов, на 10 лет, предназначенный для производственной деятельности площадью 18000 кв. м с К№ 71:23:010102:68, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах Почтовый адрес ориентира: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Мирная, АБЗ.

Задаток для участия в аукционе составляет: лот №1 – 43 200 (сорок три тысячи двести) рублей.

Задаток перечисляется на счет УФК по Тульской области (Комитет имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район) №40302810270033000138, лицевой счет 05663004580, ИНН 7136002657, КПП 713601001, БИК 047003001, ОКТМО 70650____, КБК 86011105013100000120 до подачи заявки на участие в аукционе.

С претендентами заключается договор о задатке. Сумма задатка возвращается участникам аукциона, за исключением его победителя, в течение трех дней с даты подведения итогов аукциона. Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в оплату приобретаемого права. При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества, задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение указанного договора.

Проанализировав материалы настоящей жалобы (в том числе опубликованные информационные сообщения о проведении Аукциона) Комиссия Тульского УФАС России установила следующее:

1. в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru:

- отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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;

- сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку опубликованы частично, то есть содержат не все сведения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

- в полном объеме размещены сведения о порядке проведения аукциона, о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка.

2) в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном в районной газете «Ясногорье» от 07.02.2018 № 6 и в информационном сообщении о проведении Аукциона, размещенном на официальном сайте муниципального образования Ясногорский район:

- отсутствуют сведения 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 полном объеме размещены сведения о порядке проведения аукциона, о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка.

Таким образом, вышеуказанные информационные сообщения о проведении Аукциона по продаже земельного участка (лот № 1), предполагающего под собой строительство зданий, строений, сооружений и т.п. не содержат всех обязательных сведений о предмете аукциона, установленных частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом вышеизложенного, данный довод является обоснованным.

2. По мнению Заявителя, земельный участок (лот № 1) не может быть

предметом Аукциона с учетом требований, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Пунктами 3, 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

- в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях 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.

Изучив представленные в материалы жалобы документы и информацию, Комиссия Тульского УФАС России, установила, что у Организатора торгов на момент подготовки, организации и проведения Аукциона отсутствовали необходимые сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельного участка с кадастровым № 71:23:010102:68, в связи с чем земельный участок с кадастровым номером № 71:23:010102:68 не мог быть предметом Аукциона.

С учетом вышеизложенного, данный довод Заявителя является обоснованным.

По результатам рассмотрения жалобы по существу и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия принимает решение о признании жалобы № 3/15-2018 гр. <Д> обоснованной.

Вместе с тем, Комиссией Тульского УФАС России было установлено следующее.

На участие в Аукционе были поданы две заявки: Селезневой О.И. и ООО «ИЭК ХОЛДИНГ». В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 13.03.2018 № 4/1 аукционная комиссия допустила к участию в Аукционе обоих участников.

14.03.2018г. в соответствии с протоколом от № 4/1 Аукцион был признан несостоявшимся по причине явки лишь одного участника Аукциона - ООО «ИЭК ХОЛДИНГ».

19.03.2018г. Организатору торгов было направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановления торгов до рассмотрения жалобы по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении Аукциона в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения настоящей жалобы и анализа поступивших в Тульское УФАС России документов было установлено, что 20.03.2018г. в соответствии с распоряжением председателя комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район Соболевой И.Н. от № 4 вышеуказанные протоколы, составленные в ходе проведения Аукциона по лоту № 1, были признаны недействительными. С учетом вышеизложенного, Комиссия Тульского УФАС России установила, что основания для выдачи предписания об отмене протоколов № 4/1 от 13.03.2018 и № 4/1 от 14.03.2018, предусмотренного статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в отношении Организатора торгов и аукционной комиссии – отсутствуют.

Вместе с тем, на основании вышеизложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия принимает решение о необходимости выдачи Организатору торгов – комитету имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район – обязательного для исполнения предписания об аннулировании торгов - открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности по лоту № 1.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <Д> обоснованной.
2. Выдать Организатору торгов – комитету имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (301030, Тульская обл., г. Ясногорск, ул. П. Смидовича, д. 8; ИНН 7136002657, ОГРН 1027101848894) обязательное для исполнения

предписание об аннулировании Аукциона (по лоту № 1).

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд, а также в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 10

28.03.2018г.

г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России, руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" на основании своего решения от 28.03.2018г. по результатам рассмотрения жалобы № 3/15-2018 на действия Организатора конкурса – комитета имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район (301030, Тульская обл., г. Ясногорск, ул. П. Смидовича, д. 8; ИНН 7136002657, ОГРН 1027101848894) при организации и проведении торгов – открытого аукциона (извещение № 070218/4736813/01) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (лот № 1), рассмотренной в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", и в соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции"

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Ясногорский район, совершить действия, направленные на устранение нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно:

- аннулировать торги - открытый аукцион (извещение № 070218/4736813/01) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в

муниципальной собственности по лоту № 1 (земельный участок, расположенный по адресу Тульская обл., Ясногорский р-н, г. Ясногорск, ул. Мирная, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, Ясногорский район, г. Ясногорск, ул. Мирная, АБЗ; кадастровый № 71:23:010102:68).

О выполнении настоящего предписания сообщить в Тульское УФАС России не позднее **пяти дней со дня его получения.**

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. В соответствии с пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" выданное организатору торгов предписание обязательно для исполнения.

2. 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.