

РЕШЕНИЕ

Дело № 31-Т-2015

г. Чебоксары

11 июня 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 08 июня 2015 года.

Решение изготовлено в полном объеме 11 июня 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

в присутствии от заявителя – ООО «Фирма «Старко» – «...»

от организатора торгов – Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары – «...»

рассмотрев жалобу ООО «Фирма «Старко» на действия Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875), изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015 в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 28.05.2015 обратилось ООО «Фирма «Старко» с жалобой на действия аукционной документации Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875), изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015 для размещения многоквартирного жилого дома (многоэтажная жилая застройка).

Из жалобы следует, что информация о площади земельного участка, содержащаяся в извещении о проведении аукциона, не соответствует информации о площади, содержащейся в чертеже проекта межевания, входящего в состав проекта плана территории III микрорайона центральной части города Чебоксары, утвержденного постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2012 № 88.

Кроме того, заявитель указывает, что в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона не содержит всех необходимых сведений о технических условиях подключения объекта и плате за подключения. Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, вошедшие в состав аукционной документации, предусматривают выполнение работ за пределами земельного участка, право аренды которого является предметом торгов.

В заседании Комиссии представители ООО «Фирма «Старко» поддержали жалобу по изложенным в ней доводам, сообщили, что вышеуказанные нарушения процедуры торгов препятствуют формированию и подаче заявки на участие в аукционе.

Представитель Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом администрации города Чебоксары (далее – Комитет) не признал нарушение порядка организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, просили признать жалобу ООО «Фирма «Старко» необоснованной.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

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

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных

нужд.

Согласно части 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

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

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

19.05.2015 Комитетом сформировано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875) № 190515/0056734/01 (лот № 3).

Извещение о проведении аукциона 02.03.2015 также размещено на официальном

сайте Комитета и опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 19.05.2015 № 49 (5173).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

К сетям инженерно-технического обеспечения относятся электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод.

Вместе с тем, Комиссией Чувашского УФАС России установлено, что Комитетом на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> опубликованы технические условия подключения только к сетям водоснабжения и водоотведения.

Отсутствие в составе извещения сведений о технических условиях технологического присоединения объекта капитального строительства к иным сетям инженерно-технического обеспечения свидетельствует о ненадлежащем выполнении Комитетом требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса.

Вместе с тем, согласно извещению о проведении аукциона предоставляемый в аренду земельный участок заявлен с площадью 4 668 кв.м.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного [органа](#) по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование

такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Согласно части 4 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

На официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещен кадастровый паспорт земельного участка от 21.04.2015 № 21/301/15-127418, в соответствии с которым площадь земельного участка с кадастровым номером 21:01:030111:875 составляет 4 668 +/- 18 кв.м.

Таким образом, Комиссия Чувашского УФАС России не усматривает нарушения процедуры проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в связи с указанием площади предоставляемого земельного участка, отличающейся от площади, указанной в проекте межевания.

Кроме того, ООО «Фирма «Старко» не представило надлежащих доказательств, свидетельствующих о необоснованном установлении организатором торгов обязанности по осуществлению мероприятий вне границ предоставляемого земельного участка, на основании чего Комиссия признает данный довод несостоятельным.

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.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия признает жалобу ООО «Фирма «Старко» обоснованной в части отсутствия в извещении полных сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Учитывая, что отсутствие такой информации является обстоятельством, препятствующим формированию заявок на участие в аукционе, Комиссия считает необходимым выдать организатору торгов предписание об устранении выявленного нарушения.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Фирма «Старко» обоснованной в части.
2. Выдать организатору торгов Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом администрации города Чебоксары предписание об устранении допущенного нарушения процедуры проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875).

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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

От 11.06.2015 № 06-04/5333

ПРЕДПИСАНИЕ

Дело № 31-Т-2015

г. Чебоксары

11 июня 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 02.03.2015 № 43, от 19.03.2015 № 65 в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

на основании решения от 11.06.2015 № 31-Т-2015, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы ООО «Фирма «Старко» на действия Чебоксарского городского комитета по управлению имуществом при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875), изв. № 190515/0056734/01 от 19.05.2015, и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – Чебоксарскому городскому комитету по управлению имуществом администрации города Чебоксары **в срок до 26 июня 2015 года** устранить нарушение, допущенное при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (местоположение: Чувашская Республика-Чувашия, г. Чебоксары, ул. Аркадия Гайдара, поз. 57; площадь 4 668 кв. м; кадастровый номер <...> :01:030111:875) путем:
 - внесения изменений в извещение о проведении аукциона, в части указания сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с требованиями статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;
 - установления нового срока подачи заявок на участие в аукционе в соответствии с требованиями статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
2. Проинформировать Чувашское УФАС России об исполнении пункта 1

настоящего предписания с приложением соответствующих документов **в срок до 29 июня 2015 года.**

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»