

Решение № 05-04.1/42-18

о признании жалобы обоснованной

04.05.2018

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

<...> - заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> - ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

в отсутствие <...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу <...> (далее - Заявитель) на действия Администрации Знаменского муниципального района Омской области (далее - Администрация, Ответчик,) при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:060201:138 (извещение № 150318/0182714/01 по лоту № 1 размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Официальный сайт торгов) (далее - Аукцион),

в отсутствие представителя Ответчика, извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

в отсутствие Заявителя, извещенного о месте и времени рассмотрения жалобы по существу,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. № 3506э от 19.04.2018) на действия Администрации при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, указанный Аукцион является незаконным и подлежит отмене, в связи с тем, что опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержат обязательных в соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) сведений, 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 сетей;
- о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о сроке действия технических условий;
- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Заявитель считает, что отсутствие обязательной к опубликованию информации не позволяет определить размер дополнительных расходов, что не позволяет потенциальным участникам принять участие в Аукционе.

В связи с чем, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, аннулировать торги.

2. В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 20.04.2018 № 05-3458 Администрацией представлены пояснения относительно фактов, изложенных в жалобе Заявителя, а также надлежащим образом заверенные копии запрашиваемых документов (вх. Омского УФАС России от 24.04.2018 № 3661).

В пояснениях Администрация указывает, что фактически земельный участок планировалось предоставлять для складирования леса, а не для размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с уведомлением Омского УФАС России от 26.04.2018 № 05-3638

Администрацией представлена копия проекта договора аренды земельного участка № АЗ-05-_/2018 (вх. № 3964) с видом разрешенного использования – склады.

3. Из представленных материалов и информации, размещенной на Официальном сайте торгов, Комиссией установлено, что Администрацией издано распоряжение № 101-р от 13.03.2018 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельные участки» (далее – Распоряжение № 101-р).

15.03.2018 на Официальном сайте торгов размещено извещение о проведении Аукциона по лоту № 1: земельный участок, из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады, с кадастровым номером 55:05:060201:138, площадью 4869 кв.м., местоположение: Омская область, Знаменский район, д. Тузаклы, ул. Молодежная, срок аренды – 20 лет.

Дата начала приема заявок: 16.03.2018.

Дата окончания приема заявок: 10.04.2018.

Дата и время проведения аукциона: 16.04.2018 в 11:00.

В соответствии с протоколом приема заявок на участие в Аукционе от 11.04.2018 по лоту № 1 в срок окончания подачи заявок поступила только одна заявка, аукцион признан несостоявшимся. Администрацией принято решение о заключении договора аренды земельного участка с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

Установлено, что вышеуказанный протокол на Официальном сайте торгов не размещен.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Администрацией документы, Комиссия принимает решение о признании жалобы обоснованной, исходя из следующего.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 18.07.2011 № 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» (далее – Закон о закупках).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 – 39.13, 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно части 3 статьи 39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Из содержания пунктов 3, 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ следует, 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, а также если 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.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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).*

В соответствии с пунктом 1.1 договора аренды земельного участка № АЗ-05_/2018 арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду сроком на 20 (двадцать) лет земельный участок с кадастровым номером

55:05:060201:138 площадью 4869 кв. метра из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: склады.

Исходя из текста аукционной документации, в частности, из вида разрешенного использования земельного участка – склады, земельный участок с кадастровым номером 55:05:060201:138 подлежит передаче в аренду для строительства склада, то есть в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка проводится не с целью комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, в связи с чем, требования п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ на данные торги распространяются в полном объеме, без применения указанных в данной норме закона исключений.

Из Аукционной документации и из представленного Администрацией договора не следует, что склады не являются объектом капитального строительства, доказательств обратного Администрацией не представлено.

В извещении о проведении торгов № 150318/0182714/01 на право на заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:05:060201:138 информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства, технических условиях подключения (технологического подключения), максимальной нагрузке и сроках подключения, сроках действия технических условий, плате за подключение объекта капитального строительства отсутствует, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В связи с чем, рассматриваемый довод Заявителя является обоснованным.

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 (ч. 17 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. *Протокол*

рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее, чем на следующий день после дня подписания протокола.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Комиссией установлено, что при проведении Аукциона Организатором торгов подписан один протокол – протокол приема заявок на участие в аукционе от 11.04.2018, который является также итоговым протоколом, содержащим результаты Аукциона.

Вместе с тем, в нарушение п. 9 ст. 39.12 ЗК РФ на сайте www.torgi.gov.ru протокол приема заявок на участие в аукционе от 11.04.2018 Организатором торгов не размещен.

Таким образом, Администрацией нарушены установленные законодательством Российской Федерации процедура и порядок организации обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, что содержит в себе признаки состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованно 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.

Принимая решение о выдаче предписания, Комиссией учтено, что срок подачи заявок на участие в Аукционе окончен 10.04.2018, в связи с чем, внесение изменений в Документацию не представляется возможным.

Всесторонне и полно исследовав материалы дела, принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать обоснованной жалобу <...> на действия Администрации Знаменского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:060201:138 (извещение № 150318/0182714/01) по лоту № 1.

2. Администрации Знаменского муниципального района Омской области выдать предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:060201:138 по лоту № 1 (извещение № 150318/0182714/01).

3. Передать материалы дела № 05-04.1/42-18 уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
<...>

Члены Комиссии
<...>

<...>

<...>

<...>

Предписание № 05-04.1/42-18

об аннулировании торгов

04.05.2018

г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия) в составе:

<...> – заместителя руководителя управления, председателя Комиссии;

<...> – начальника отдела контроля органов власти, заместителя председателя Комиссии;

<...> - главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии,

<...> - специалиста-эксперта отдела контроля органов власти, члена Комиссии

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), жалобу <...> на действия Администрации Знаменского муниципального района Омской области при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:060201:138 (извещение № 150318/0182714/01 по лоту № 1),

на основании своего Решения от 04.05.2018 № 05-04.1/42-18, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации Знаменского муниципального района Омской области аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 55:05:060201:138 (извещение № 150318/0182714/01 по лоту № 1 в течение 5 (пяти) дней с момента получения настоящего предписания.

2. Об исполнении предписания уведомить Омское УФАС России в течение 3 (трех) рабочих дней со дня исполнения предписания.

Контроль исполнения предписания осуществить члену Комиссии <...>.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее предписание может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Невыполнение в установленный срок законного предписания, влечет за собой административное наказание в виде административного штрафа в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

<...>