

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение процедуры проведения торгов и порядка определения победителя аукциона (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:

Председателя		заместителя руководителя Челябинского УФАС России -
Комиссии:	Г***** Л.Н.	- начальника отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
Членов		начальника отдела контроля торгов и
Комиссии:	С***** Т.М.	- органов власти Челябинского УФАС России;
	П***** Ю.В.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

рассмотрев жалобу ООО «Строительно-монтажное управление 174» (далее – Заявитель, ООО «СМУ 174») на действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Администрации города Трехгорного (далее – Комитет) при проведении торгов в форме аукциона по извещению № 140114/0056138/01 (далее – торги, Аукцион);

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «СМУ174» на неправомерные действия Комитета при проведении Аукциона), выразившиеся в неправомерном отказе в заключении договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :42:0103010:623) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства по результатам торгов.

В качестве доводов ООО «СМУ174» указало следующее.

В соответствии с протоколом приема заявок на участие в Аукционе торги признаны несостоявшимися в связи с подачей одной заявки. Общество признано единственным участником аукциона.

Согласно пункту 30 статьи 38.1 ЗК РФ не допускается заключение договора по результатам аукциона или в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в [подпункте 1 пункта 26](#) ЗК РФ, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет».

В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 [пункта 26](#) ЗК РФ, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона (пункт 27 статьи 38.1 ЗК РФ).

При непосредственном обращении 26.02.2014 Администрацией даны пояснения о том, что организатором торгов принято решение о признании ООО «СМУ174» уклонившимся от заключения договора аренды земельного участка и удержании внесенного задатка в размере 998 000 рублей в связи с тем, что общество в соответствии с условиями Аукциона не перечислило денежные средства за право заключения договора аренды земельного участка в размере 3 992 000 рублей до 26.02.2014 (далее – цена Аукциона).

03.03.2014 общество обратилось в адрес организатора торгов с уведомлением о намерении заключить договор аренды и оплатить цену Аукциона.

06.03.2014 в адрес общества поступило уведомление об отказе в заключении договора аренды земельного участка по вышеуказанным основаниям (неуплата цены Аукциона).

По мнению Заявителя, вышеуказанные действия организатора торгов не соответствуют пункту 27 статьи 38.1 ЗК РФ и нарушают его право на заключение договора аренды земельного участка по результатам торгов.

Комитет, уведомленный надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы № 14-07/18.1/14, представителя на ее рассмотрение не направил, ходатайств о рассмотрении в отсутствие представителя Комитета не заявлял.

По доводам жалобы Комитетом представлены следующие письменные возражения и пояснения (вх. № 3973 от 26.03.2014).

Распоряжением Администрации города Трехгорного от 10.01.2014 № 8 утверждены условия торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:42:0103010:623 для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе о перечислении до 14.02.2014 суммы задатка в размере 998 000 рублей и до 26.02.2014 окончательной оплате права на заключение договора аренды.

При этом документацией предусмотрено, что при нарушении срока внесения задатка заявитель не допускается к участию в Аукционе, а в случае просрочки внесения окончательной стоимости права аренды, победитель утрачивает право на заключение договора аренды.

На участие в Аукционе подана одна заявка, в связи с чем торги признаны несостоявшимися и ООО «СМУ 174» признано единственным участником Аукциона.

Вместе с тем, обществом не выполнены условия торгов в части перечисления до 26.02.2014 полной стоимости права на заключение договора аренды земельного

участка. На основании вышеизложенного, обществу отказано в заключении договора аренды земельного участка.

В настоящее время данный земельный участок в пользование не передан. По мнению организатора торгов, данные действия не противоречат требованиям действующего законодательства.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Комитетом на официальном сайте торгов www.torgi.gov 14.01.2014 размещено извещение № 140114/0056138/01 о проведении Аукциона (далее – извещение о проведении Аукциона), а также приложение № 1 к договору аренды – расчет арендной платы, Распоряжение Администрации города Трехгорного № 4 от 09.01.2014 Об утверждении градостроительного плана земельного участка с приложением градостроительного плана земельного участка № RU74311000-06-02/13-12 на 19 страницах.

Распоряжением Администрации города Трехгорного № 8 от 10.01.2014 утверждены условия проведения торгов в форме аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (строительство секционных 3-5 этажных домов).

В соответствии с указанным извещением организатором торгов является Комитет.

Постановлением Администрации города Трехгорного № 498 от 12.05.2010 утверждены Положение о комиссии по проведению торгов по продаже имущества муниципального образования города Трехгорного и прав на заключение договоров аренды земельных участков и ее состав.

Порядок организации и проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства определяется статьей 38.1 ЗК РФ с учетом положений статьи 38.2 ЗК РФ.

1. Согласно протоколу приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 17.02.2014 комиссией принято решение о признании ООО «СМУ174» единственным участником Аукциона и торгов несостоявшимися, с которым Заявитель ознакомлен согласно отметке о получении 18.02.2014.

В материалы дела представлено Уведомление от 03.03.2014 ООО «СМУ174» в адрес Главы Администрации о намерении заключить договор аренды земельного участка по результатам торгов и произвести оплату оставшейся части цены за право на заключение договора аренды и письменный ответ Администрации (исх. № 01-09/741 от 04.03.2014), согласно которому обществу отказано в заключении договора аренды земельного участка по результатам торгов ввиду неисполнения

условий Аукциона об оплате цены за право на заключение договора аренды земельного участка до 26.02.2014.

Пунктом 8 статьи 38.1 ЗК РФ определено, что организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»).

Согласно извещению о проведении Аукциона предметом торгов является право на заключение договора аренды земельного участка.

Организатором торгов в извещении о проведении Аукциона установлены следующие условия, согласно которым для участия в аукционе необходимо внести не позднее «14» февраля 2014 сумму задатка – 20% от начального размера арендной платы в размере 998 000 рублей и в срок до 26.02.2014 единовременно оплатить оставшуюся часть цены за право на заключение договора аренды земельного участка.

В случае неуплаты победителем аукциона оставшейся части цены за право на заключение договора аренды земельного участка в установленный срок, победитель признается отказавшимся от заключения договора аренды, и внесенный задаток победителю аукциона не возвращается.

Таким образом, организатором торгов установлено условие о первичной оплате победителем торгов (единственным участником) цены Аукциона, поскольку он объявлен на право заключения договора аренды земельного участка, что влечет за собой в последующем заключение договора аренды земельного участка с участником, исполнившим условие, установленное в информационном сообщении об оплате права.

С учетом изложенного, по условиям Аукциона в случае неуплаты цены Аукциона до 26.02.2014 участник торгов признается отказавшимся от заключения договора аренды земельного участка.

В материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие факт оплаты ООО «СМУ174» до 26.02.2014 оставшейся части цены за право на заключение договора аренды, что также не отрицается подателем жалобы, в связи с чем не могут быть приняты во внимание доводы Заявителя о необоснованном отказе в заключении договора аренды земельного участка, поскольку по условиям торгов данный участник признается отказавшимся от заключения договора. Невыполнение условий процедуры торгов по уплате цены Аукциона (публичная оферта) и невыполнение обществом обязательств в соответствии с условиями заявки на участие в Аукционе исключает возможность заключения договора по его результатам.

2. Согласно пункту 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.

2.1. Согласно статье 38.1. ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение).

Пунктом 1 статьи 38 ЗК РФ также установлено требование о том, что предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Проведение работ по формированию земельного участка включает в себя определение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (абзац 4 подпункта 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ).

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

Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее - Правила недискриминационного доступа).

Согласно пункту 1 Правил определения и предоставления технических условий регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Согласно пункту 2 Правил определения и предоставления технических условий под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 6 Правил недискриминационного доступа к отношениям по передаче электрической энергии применяются положения данных Правил, предусмотренные для сетевых организаций. Пунктом 2 Правил недискриминационного доступа определено, что сетевые организации осуществляют в установленном [порядке](#) технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям, а также осуществляющие право заключения договоров об оказании услуг по передаче электрической энергии с использованием объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих другим собственникам и иным законным владельцам и входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть.

Таким образом, технические условия подключения (технологического присоединения) определяются (выдаются) ресурсоснабжающими организациями.

На основании Правил определения и предоставления технических условий орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предоставляет заинтересованным лицам технические условия (п. 5 Правил определения и предоставления технических условий).

Соответственно, определение технических условий подключения (технологического присоединения) и платы за их подключение является обязательным при формировании земельного участка и выставлении его на торги.

Комитетом в материалы дела представлены технические условия № 61 от 14.11.2013 для комплексной застройки многоквартирными 3-5 этажными жилыми домами квартала № 11, района малоэтажной застройки Трехгорного городского округа (исх. № 04-02/75 от 14.11.2013), подписанные начальником отдела ЖКХ, транспорта и связи администрации города (без проекта и приложений № 1, 2 на которые сделаны ссылки в указанном документе).

Представленные сведения (технические условия № 61 от 14.11.2013) не могут являться техническими условиями подключения, поскольку не содержат сведений об определении их ресурсоснабжающими организациями.

Кроме того, данный документ не содержит информации о плате за подключение, которая также отсутствует в извещении о проведении торгов.

Документов, подтверждающих определение технических условий ресурсоснабжающими организациями в материалы дела в соответствии с уведомлением № 14-07/18.1/14 Комитетом не представлено.

Таким образом, технические условия подключения к тепловым и электрическим сетям, а также к сетям водоснабжения и водоотведения объекта, т.е. земельного участка, а также плата за подключения объекта к электрическим сетям в процессе организации и проведения Аукциона не определены в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83., Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861.

Соответственно в силу положений статьи 38.2 и пункта 1, подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ организатор торгов не вправе объявлять аукцион до определения технических условий его подключения к сетям и определения платы за технологическое подключение в соответствии с требованиями действующего законодательства. Соответственно, организатором торгов не соблюден порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения, предусмотренный статьями 38.1, 38.2 ЗК РФ, в части определения технических условий и платы за подключение, при формировании земельного участка и выставлении его на торги.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Действия организатора торгов по организации и проведению Аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства при отсутствии в нарушение статей 38.1, 38.2 ЗК РФ технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, соответствующих требованиям действующего законодательства, могло привести к ограничению количества участников торгов ввиду невозможности определить затраты на строительство и подключение возводимых на земельном участке объектов, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2.2. В извещении о проведении торгов организатором торгов установлено требование об оплате победителем в срок до 10.03.2014 затрат по определению начальной цены за право на заключение договора аренды земельного участка в размере 6000 рублей, а также по формированию и постановке на кадастровый учет земельного участка в размере 10 000 рублей.

В соответствии с пунктами 4, 6 статьи 38.1 ЗК РФ в качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) ЗК РФ, в качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

В данном случае, принятие решения о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка является осуществлением органом местного самоуправления полномочий по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, следовательно, затраты, связанные с реализацией данных полномочий, в том числе по определению начальной цены за право на заключение договора аренды земельного участка, по формированию и постановке его на кадастровый учет, должны осуществляться организатором (собственником) имущества в соответствии с муниципальными правовыми актами, федеральными законами.

Вместе с тем, требования к проведению торгов на право заключения договора аренды земельного участка, в том числе к извещению о проведении торгов и заявке на участие в торгах, определены ЗК РФ, которым не предусмотрено возмещение победителем затрат органа местного самоуправления по определению начальной цены за право на заключение договора аренды земельного участка, по формированию и постановке его на кадастровый учет земельного участка, выставленного на торги. Соответственно, организатор аукциона не вправе требовать возмещения затрат победителем, поскольку не допускается установление требований, не предусмотренных действующим законодательством.

Таким образом, Комитетом в извещении о проведении Аукциона включено условие об оплате победителем затрат по определению начальной цены за право на заключение договора аренды земельного участка, по формированию и постановке его на кадастровый учет, не предусмотренное действующим законодательством, в том числе ЗК РФ, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, поскольку не допускается установление дополнительных требований к участникам, в данном случае победителю, торгов.

2.3. Согласно пункту 5 статьи 38.2 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 ЗК РФ, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

Пунктом 17 статьи 38.1 ЗК РФ предусмотрены основания, по которым заявитель не допускается к участию в аукционе, в том числе в случае непредставления определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений (пункт 1).

Учитывая, что представление предложений по планировке, межеванию и застройке территории в силу закона необходимо для участия в аукционе, то их отсутствие в соответствии с положениями части 17 статьи 38.1 Земельного кодекса является основанием для отказа в допуске к участию в торгах.

Согласно пунктам 2,3 статьи 42 Градостроительного кодекса проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Основная часть проекта планировки территории включает в себя, в том числе чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и

коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Пунктами 4, 5 вышеуказанной статьи Градостроительного кодекса установлено, что материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры;
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- 3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Статьей 43 Градостроительного кодекса установлено, что проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются, в том числе границы зон с особыми условиями использования территорий, границы зон действия публичных сервитутов.

В извещении установлено требование о представлении следующих документов:

- 1) Заявка на участие в аукционе (Приложение №1 к настоящему информационному сообщению) предоставляется лично или через представителя, действующего на основании удостоверенной доверенности.
- 2) Платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления заявителем установленного в условиях задатка в счёт обеспечения оплаты права на заключение договора аренды земельного участка.
- 3) Для физических лиц - копия документа, удостоверяющего личность.
- 4) Документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

В случаях непредставления документов в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении аукциона (за исключением предложений о размере арендной платы) или оформление указанных документов не соответствует

законодательству Российской Федерации, или представлены недостоверные сведения, заявитель не допускается к участию в аукционе.

В представленной на обозрение Комиссии заявке на участие в Аукционе ООО «СМУ174» содержатся:

- заявка на участие в аукционе от 10.02.2014 на 1 стр.,
- платежное поручение № 264 от 13.02.2014 о перечислении задатка в размере 998 000 рублей на 1 стр.;
- схема генерального плана, М 1:1000 с указанием ведомости зданий и сооружений на 1 стр.;
- план типового этажа многоквартирного дома, плана, М 1:1000 на 1 стр.

Таким образом, в составе заявки ООО «СМУ 174» отсутствуют предложения по планировке, межеванию и застройке территории, оформленные в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе, в связи с чем обществу должно было быть отказано в допуске к участию в торгах даже в случае, если заявка организации является единственной.

Согласно материалам дела по жалобе № 14-07/18.1/14, в том числе протоколу приема заявок на участие в аукционе от 17.02.2014, уведомлению Комитета (исх. № 01-02/122 от 17.02.2014), ООО «СМУ174» Комиссией по проведению торгов участником торгов в нарушение пункта 17 статьи 38.1 ЗК РФ и условий торгов, установленных в извещении о проведении Аукциона, принято решение о признании ООО «СМУ174» участником Аукциона.

Действия Комитета по принятию решения о признании ООО «СМУ174» участником Аукциона, заявка которого не соответствует требованиям пункта 5 статьи 38.2 ЗК РФ, противоречат пункту 17 статьи 38.1 ЗК РФ и являются нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, поскольку обществу предоставлена в нарушение условий торгов и ЗК РФ возможность заключения договора аренды земельного участка.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строительно-монтажное управление 174» необоснованной.
2. Признать нарушением пунктов 1, 17 статьи 38.1 ЗК РФ, части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия организатора торгов - Комитета по управлению имуществом и земельными отношениями Администрации города Трехгорного при

организации и проведении Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :42:0103010:623) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства по:

организации и проведению Аукциона без определения технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение), соответствующих требованиям действующего законодательства;

принятию решения о признании ООО «СМУ174» участником Аукциона, заявка которого не соответствует требованиям пункта 5 статьи 38.2 ЗК РФ;

установлению требования об оплате победителем затрат по определению начальной цены за право на заключение договора аренды земельного участка, по формированию и постановке его на кадастровый учет.

3. Выдать Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям Администрации города Трехгорного предписание об аннулировании Аукциона.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.