

Комиссия Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель

Комиссии: <...> - руководитель Смоленского УФАС России;

Члены

Комиссии: <...> - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...> - главный специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России;

<...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Смоленского УФАС России,

в присутствии представителей:

от организатора торгов – Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области: <...> – представитель по доверенности (доверенность №1007 от 21.03.2018, паспорт <...><...> – представитель по доверенности (доверенность №1008 от 21.03.2018, паспорт <...> <...> – представитель по доверенности (доверенность №1009 от 21.03.2018, паспорт);

заявитель – <...> был уведомлен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы, но на заседание Комиссии заявитель и (или) его представитель не явились,

в целях осуществления возложенных на Комиссию Смоленского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров по правилам, предусмотренным статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) полномочий по контролю за проведением торгов и порядком заключения договоров, рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области при проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 67:16:1070101:526, расположенного по адресу: Российская

Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Переволочское сельское поселение, д. Заозерье, пер. <...> с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства (лот №1) (извещение №080218/0068378/02, размещено на сайте <https://torgi.gov.ru>), руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В своей жалобе <...> (далее также - Заявитель) указал, что 08.02.2018 Администрацией муниципального образования Руднянский район Смоленской области (далее также – организатор торгов) было размещено извещение о проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 67:16:1070101:526, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Переволочское сельское поселение, д. Заозерье, пер. <... > с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства (лот №1).

Поскольку предмет аукциона предполагает строительство объекта капитального строительства, в нарушение требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ) организатором торгов в извещении не указаны сведения:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- о технологических 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 извещения.

Ввиду отсутствия данной информации, в силу требований пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, данный земельный участок не мог быть предметом аукциона.

В связи с изложенным Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать организатору торгов предписание об обмене торгов.

Представители ответчиков с доводами жалобы не согласились и пояснили, что:

- параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Переволочского сельского поселения Руднянского района Смоленской области (о чем указано в извещении о проведении торгов);

- сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенные ресурсоснабжающими организациями, можно было получить у организатора торгов по указанному в извещении номеру контактного телефона. По мнению ответчика, такая форма раскрытия указанной информации является достаточной, приемлемой и не нарушающей нормы действующего законодательства РФ.

С учетом изложенного, ответчики просили признать жалобу Заявителя необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы Заявителя по существу Комиссией установлено следующее.

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

Порядок подготовки и организации торгов на право заключения договора аренды регламентирован статьей 39.11 Земельного кодекса РФ.

Организатор торгов 08.02.2018 разместил на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>) (далее – Официальный сайт) извещение №080218/0068378/02 о проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 67:16:1070101:526, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Переволочское сельское поселение, д. Заозерье, пер. <... > (лот № 1).

Информация о проведении данного аукциона также была опубликована в газете «Руднянский голос» от 08.02.2018.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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 подпунктами 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Как следует из извещения о проведении торгов разрешенный вид использования передаваемого земельного участка с кадастровым номером 67:16:1070101:526 - для индивидуального жилищного строительства, т.е. предусматривающий строительство объекта капитального строительства.

При таких обстоятельствах, в силу требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в извещении должны быть указаны параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях его подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и иная, предусмотренная данной нормой информация.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении рассматриваемого аукциона организатором торгов указано, что параметры разрешенного

строительства объекта капитального строительства определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Переволочского сельского поселения Руднянского района Смоленской области (далее – Правила).

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение к сетям электроснабжения определены филиалом ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра – «Смоленскэнерго»; к сетям газоснабжения: АО «Газпром газораспределение Смоленск»; централизованного водоснабжения и систем канализации на участке не имеется.

Как пояснили на заседании Комиссии представители ответчика, Правила на Официальном сайте не размещались. В то же время ознакомиться с ними можно было на сайте Администрации Переволочского сельского поселения Руднянского района Смоленской области и сайте муниципального образования Руднянского района Смоленской области.

В то же время в ходе проверки установлено, что указаний и ссылок о том, где можно ознакомиться с данными Правилами, в извещении о проведении торгов не содержится.

На заседании Комиссии организатором торгов были представлены ответы ресурсоснабжающих организаций на запросы организатора торгов о предоставлении технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (ответ АО «Газпром газораспределение Смоленск» от 12.02.2018 №22-2-4/263, ответ Филиала ПАО «МРСК Центра «Смоленскэнерго» от 12.02.2018 №МР1-СМ/40/976).

При этом представленные ответы ресурсоснабжающих организаций на Официальном сайте не размещались, сведения, содержащиеся в них, в извещении не указывались.

На основании вышеизложенного Комиссия Смоленского УФАС России приходит к выводу о том, что организатор торгов, не указав в извещении о проведении аукциона сведения о:

- допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (или сведения о том, где с такой информацией можно было ознакомиться (например, адрес сайта));
- 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;
- сроке действия технических условий;

- плате за подключение на дату опубликования указанного извещения, тем самым нарушил положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

В этой связи доводы, изложенные в жалобе Заявителя, подтвердились.

Несмотря на допущенные организатором торгов нарушения при организации рассматриваемого аукциона, на участие в торгах по лоту №1 было подано 6 (шесть) заявок от следующих участников аукциона: <...> (заявка №1); <...> (заявка №2), <...> (заявка №3), <...> (заявка №4), <...> (заявка №5), <...> (заявка №6).

Все участники аукциона были допущены комиссией организатора торгов к участию в аукционе (протокол №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению №080218/0068378/02 от 07.03.2018).

В соответствии с протоколом №2 об итогах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению №080218/0068378/02 от 12.03.2018, все допущенные участники аукциона приняли участие в торгах.

Победителем по итогам аукциона по лоту №1 признана <...> (заявка №1).

Учитывая те обстоятельства, что:

- на участие в торгах от участников аукциона было подано 6 заявок, признанных комиссией организатора торгов соответствующими требованиям извещения;

- торги состоялись, так как в них приняли участие все допущенные участники;

- победителем торгов была предложена цена (52 205 руб.), которая более чем в 2 раза превышала начальную цену аукциона (19 700 руб.);

- Заявителем не представлено доказательств, подтверждающих его намерение принять участие в обжалуемых им торгах;

Комиссия Смоленского УФАС России пришла к выводу о том, что допущенные нарушения не привели к ограничению количества участников торгов, в связи с чем, учитывая баланс интересов всех сторон, оснований для выдачи предписания об устранении выявленных нарушений не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Смоленского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов - Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области при

проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене, на право заключения договора аренды земельного участка площадью 1500 кв.м., с кадастровым номером 67:16:1070101:526, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Переволочское сельское поселение, д. Заозерье, пер. <... > с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства (лот №1) (извещение №080218/0068378/02), обоснованной.

2. Признать в действиях организатора торгов – Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Предписание об устранении допущенных нарушений организатору торгов не выдавать ввиду отсутствия доказательств того, что допущенные нарушения ограничили количество участников аукциона.

4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

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