

2 мая 2017 года в Ульяновское УФАС России поступила жалоба от ООО «СтройКомплекс» на действия организатора торгов - Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 73:19:112204:1536, расположенный по адресу: Ульяновская область, город Новоульяновск, с. Криуши, площадью 42 кв.м., с разрешенным использованием «магазины», сроком аренды на 5 лет (извещение №040417/0041880/01).

#### **Содержание жалобы:**

Извещением № 040417/0041880/01 от 04.04.2017 (открытый аукцион), Организатор аукциона - Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области - известило о проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 73:19:112204:1536, расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Новоульяновск, с. Криуши, площадью 42 кв. м, с разрешенным использованием «Магазины», сроком аренды - 5 лет .

ООО «Строй Комплекс» (далее - «Заявитель», «Общество») было принято решение об участии в вышеуказанном аукционе, однако анализируя аукционную документацию, Заявитель пришел к выводу о несоответствии извещения о проведении аукциона требованиям действующего законодательства Российской Федерации, чем нарушаются права и законные интересы Общества, как потенциального участника торгов.

Наше Общество заинтересовано в том, чтобы порядок опубликования извещения, рассмотрения заявок, процесс проведения аукциона и заключения договора состоялись в строгом соответствии с нормами действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - «ФЗ «О защите конкуренции»), устанавливающей функции антимонопольного органа по выявлению нарушений антимонопольного законодательства, предупреждению монополистической деятельности, а также по принятию мер по прекращению нарушения антимонопольного законодательства, просим создать комиссию по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства и решить вопрос о вынесении предписания в адрес Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области (далее - «Организатор торгов»).

Суть нарушения сводится к следующему:

1. Согласно части 1 статьи 447 Гражданского кодекса РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Статьей 448 Гражданского кодекса РФ регламентирован общий порядок организации и проведения торгов.

Частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ законодатель установил минимальный перечень необходимой информации, которая должна быть опубликована в извещении о проведении торгов (сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене).

В части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, дан исчерпывающий перечень сведений, которые должны быть опубликованы в извещении о проведении аукциона.

Согласно пункту 8 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении должны содержаться сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

Пунктом 8 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что заявитель не допускается к участию в аукционе в случае непоступления задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе. Указанное так же отражено в аукционной документации.

При этом в извещении Организатор торгов указал следующее:

«Дата поступления задатка на счет Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области - задаток должен поступить не позднее следующего дня окончания приема заявок для участия в аукционе»-.

Между тем, в аукционной документации не определена дата рассмотрения заявок, в связи с чем у Заявителя возникает правовая неопределенность относительно срока поступления задатка, установленного требованиями Организатора торгов.

Из буквального содержания извещения следует, что Организатор торгов вправе рассмотреть заявки на участие в аукционе в период с 04.05.2017 17:01 до 10.05.2017 10:29, то есть с первой минуты после окончания срока приема заявок (04.05.2017 17:00), до предпоследней минуты до начала срока регистрации участников в аукционе (10.05.2017 10:30).

При этом как было указано выше, аукционная документация содержит ограничение по сроку зачисления задатка, а именно те позднее следующего дня окончания приема заявок для участия в аукционе».

Статьей 194 Гражданского кодекса РФ установлено, что если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Следовательно, из содержания аукционной документации в совокупности со статьей 194 Гражданского кодекса РФ можно сделать вывод, что поступление задатка на счет Организатора торгов ограничено сроком до 05.05.2017 23:59:59.

Очевидным является то обстоятельство, что Организатор торгов, установив такой срок поступления задатков, сможет рассмотреть заявки на участие в аукционе не ранее чем - 06.05.2017.

Вместе с тем, период с 06.05.2017 по 09.05.2017 попадает на выходные и праздничные дни, а значит, в указанный период заявки на участие в аукционе Организатором торгов не могут быть рассмотрены.

Таким образом, заявки на участие в аукционе могут быть рассмотрены в ближайший рабочий день, то есть 10.05.2017 (день проведения аукциона).

Указанное нарушает права и законные интересы претендентов, территориально удаленных от места проведения торгов, поскольку статьей 39.12 Земельного кодекса РФ установлено, что заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола, указанного в пункте 9 настоящей статьи.

Однако каким образом будут уведомлены претенденты территориально удаленные от места проведения торгов, которые будут проведены в тот же день, в который будут рассмотрены заявки на участие в аукционе, а так же им будет обеспечена возможность принять участие в торгах, Заявитель не представляет.

Исходя из чего следует, что отсутствие в аукционной документации указания на срок и время рассмотрения заявок на участие в аукционе, влечет нарушение прав и законных интересов как Заявителя, так и иных потенциальных участников аукциона.

2 Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, законодательно установлено, что извещение должно содержать сведения:

1. 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;
2. о сроке действия технических условий;
3. о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Указанная информация не публикуется в случае, 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.

При этом земельный участок предоставляется в аренду и предусматривает строительство зданий и сооружений. То есть, извещение должно содержать указанные сведения.

Между тем, в нарушение действующего законодательства, Организатором торгов были опубликованы следующие сведения:

1. «ООО «Энергохолдинг-Н»: Вероятная точка присоединения — ближайшая опора ВЛ-0,4кВот РУ-0,4 кВ ТП-2 с.Криуши. Предельная свободная мощность существующих сетей 100 кВт. Максимальная присоединяемая нагрузка объекта в возможных точках подключения к сетям определяется проектным решением и не может превышать 100 кВт. Максимальный срок подключения объекта капитального строительства к сетям определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказании этих услуг...». Срок действия технических условий не менее 2 лет и не более 5 лет. Категория надежности 3 (третья). Стоимость технологического присоединения рассчитывается в соответствии с приказом Министерства экономического развития Ульяновской области № 06-667 от 10.12.2015 «Об утверждении стандартизированных ставок...на 2016 год».

Из пункта 1 приказа Министерства экономического развития Ульяновской области от 10.12.2015 № 06-667 следует, что стоимость утвержденная данным актом устанавливается на период с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года.

2. «ООО «Газпром газораспределение Ульяновск». Подключение возможно от существующего надземного газопровода низкого давления, проложенного по ул.Затон (в районе жилого дома 20А). Максимальная нагрузка подключаемого объекта определяется проектным решением Заказчика в пределах свободной мощности сетей. Предельная свободная мощность не более 7 м3/час. Размер платы за технологическое присоединение определяется приказом Министерства экономического развития и планирования Ульяновской области от 08.12.2015 № 06-612 «Об установлении стандартизированных тарифных ставок за технологическое присоединение...» на 2016 год, величина которого зависит от протяженности, расхода газа и диаметра, при потребности газа более 15 м<sup>3</sup> /час. Срок действия технических условий согласно Постановления РФ № 1314 от 30.12.2013. Срок подключения объекта определяется готовностью Заказчика к данным действиям».

В соответствии с пунктом 2 приказа Министерства экономического развития и планирования Ульяновской области от 08.12.2015 № 06-612 стандартизированные тарифные ставки, установленные в пункте 1 настоящего приказа, действуют с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года.

При этом публикация извещения была произведена Организатором торгов - 04.04.2017.

Иными словами, в аукционной документации отсутствует обязательная к публикации информация, а именно не указаны сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Такое грубое нарушение законодательства при опубликовании аукционной документации присутствует Заявителю, и иным потенциальным арендаторам, принять решение о подаче заявки на участие **в аукционе** и ограничивает возможности претендентов на формирование экономически выгодного **предложения для** участия в аукционе.

3. Пунктом 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что порядок проведения аукциона должен содержаться в извещении о проведении аукциона.

Организатором торгов в извещении было опубликовано:

«Аукцион проводится в соответствии со ст. 39.12 ЗК РФ».

Вместе с тем, указанная норма закона не предусматривает дублирование в извещении о проведении аукциона положений закона, в частности статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, или же указания ссылки на нее, а подразумевает описание порядка проведения аукциона.

Указание в извещении на порядок проведения торгов является обязанностью Организатора торгов. Потенциальные участники аукциона должны ставиться в известность о порядке проведения аукциона и последовательности различных действий аукциониста, а так же о необходимости совершения участниками аукциона различных действий во время аукциона и последовательности их совершения.

Отсутствие в самом извещении порядка проведения аукциона, влечет грубые нарушения прав и законных интересов неопределенного круга потенциальных претендентов вследствие неполучения ими полной информации по проведению торгов, что является прямым нарушением статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции».

Данный вывод Заявителя соответствует судебной- арбитражной правоприменительной практике, изложенной в Постановлении Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2016 по делу № А61-3739/2015.

**Рассмотрение указанной жалобы назначено на 10.05.2017 в 15-30 в Ульяновском УФАС России по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова,2 , 2 этаж.**