

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы № 014/07/3-153/2019

г. Якутск резолютивная часть оглашена «19» апреля 2019 г.

изготовлено в полном объеме «23» апреля 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

Рассмотрев жалобу ООО «Металлснаб» от 15.04.2019 г. на условия аукционной документации организатора торгов Администрация муниципального образования «Намский улус» при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 15 апреля 2019 года поступила жалоба от ООО «Металлснаб» на действия организатора торгов Администрация муниципального образования «Намский улус» РС (Я) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, площадь м²: 1 842 под малоэтажную многоквартирную жилую застройку

1. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:321, общей площадью 1842 кв.м.
2. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:322, общей площадью 1892 кв.м.
3. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:323, общей площадью 1879 кв.м.
4. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:328, общей площадью 1847 кв.м.
5. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка,

находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:327, общей площадью 1871 кв.м.

6. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:326, общей площадью 1821 кв.м.

(Извещение № 130319/12377356/01 от 13.03.2019 на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок: <http://torgi.gov.ru/>).

Заявитель в жалобе указывает на следующее:

Отсутствие технических условий на водоснабжение и водоотведение.

Администрацией МО «Намский улус» РС (Я) были объявлены торги по 6 лотам на право заключения договора аренды земельного участка.

Рассмотрев аукционную документацию, обращаем внимание на следующие нарушения.

В соответствии с пунктом 2 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 настоящей статьи.

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 РФ.

Подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ определено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, если 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.

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 РФ).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования 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 РФ).

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

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации наличие сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

Орган местного самоуправления должен получить сведения 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 и опубликовать сведения о них в составе такого извещения.

В соответствии с пунктом 2 "Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения", утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 5 Правил N 83 орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации, наличие сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям водоснабжения и водоотведения.

Из содержания извещения, размещенного на сайте torgi.gov.ru, следует, что технические условия на водоснабжение, водоотведение отсутствуют.

Неуказание в извещении о проведении торгов информации о плате за подключение (технологическое присоединение) является нарушением требований статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в сведениях о технических условиях на подключение должны быть, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, указаны также максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (п. 1); минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (п. 2); предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (п. 3); максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (п. 4).

Сведения о земельных участках в извещении полностью отсутствуют. Ни в одном из шести лотов таких сведений не имеется, что нарушает требования земельного законодательства в части процедуры проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

В связи с этим, отсутствие указанной информации в свободном доступе ограничивает потенциальный круг претендентов на получение земельного участка и приводит к ограничению конкуренции.

Нарушение порядка опубликования (размещения) извещения о проведении торгов, конкурсной документации влечет ограничение доступа к информации о проведении конкурса заинтересованных лиц, следовательно, действия (бездействие) организатора торгов привели, могли привести к ограничению круга участников

торгов.

Отсутствие в извещении о проведении торгов сведений, указание которых обязательно в силу закона, является обстоятельством, препятствующим принять участие в конкурентной борьбе за получение права на земельный участок, а, следовательно, препятствует осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Таким образом, в аукционной документации отсутствуют технические условия на водоснабжение и водоотведение. Также последний день подачи заявок на участие в открытом аукционе приходится на выходной день – в субботу, 13 апреля 2019 года, что недопустимо. В извещении нет сведений по земельным участкам, нет проектов договоров аренды земельного участка.

Комиссия по рассмотрению жалобы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) 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 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – Закон о закупках), за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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.

На официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru 15 февраля 2019 года опубликовано извещение № **130319/12377356/01** о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, площадь м²: 1 842 под малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

Аукцион содержит шесть лотов:

1. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:321, общей площадью 1842 кв.м.
2. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:322, общей площадью 1892 кв.м.
3. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:323, общей площадью 1879 кв.м.
4. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:328, общей площадью 1847 кв.м.
5. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:327, общей площадью 1871 кв.м.
6. Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:326, общей площадью 1821 кв.м.

Аукционная документация содержит одно приложение:

- **Извещение №130319/12377356/01**

Аукцион проводился в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

Комиссией УФАС по РС (Я) установлено, что извещение №**130319/12377356/01** и прилагаемая к аукциону документация не содержат сведений необходимых технических условий подключения к сетям холодного водоснабжения и водоотведения земельных участков, указанных в лотах, что является грубым нарушением требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Также установлено, что последний день подачи заявок на участие в открытом аукционе приходится на выходной день – 13 апреля 2019 г. – субботу.

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе не должны приходиться на нерабочие (выходные, праздничные нерабочие) дни, поскольку такое установление срока не обеспечивает участникам размещения заказа реальную возможность подачи заявок и, тем самым, сокращает количество участников аукциона (решение ФАС России от 17.01.2017 № К-38/17, решение ФАС России от 07.06.2017 №К-699/17).

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу о том, что указанные действия нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Согласно пункту 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.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Якутского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Металлснаб» (ОГРН 1081435010359, ИНН 1435255969) на условия аукционной документации организатора торгов Администрация муниципального образования «Намский улус» РС (Я) (ОГРН 1031400796965, ИНН 1417006575), Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Намцы, ул.

Октябрьская, д. 1 ИНН: 1417006575, КПП: 141701001 при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

- Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:321, общей площадью 1842 кв.м.
- Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:322, общей площадью 1892 кв.м.
- Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:323, общей площадью 1879 кв.м.
- Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:328, общей площадью 1847 кв.м.
- Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:327, общей площадью 1871 кв.м.
- Земельный участок из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, находящийся по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), Намский улус, с. Кюренг-Ат, кадастровый № 14:18:040001:326, общей площадью 1821 кв.м.

(извещение №130319/12377356/01) на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru) – обоснованной;

1. Выдать Администрации муниципального образования «Намский улус» РС (Я) предписание об устранении допущенных нарушений при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков **(извещение №130319/12377356/01)**. О выполнении настоящего предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее трех рабочих дней со дня его выполнения.
2. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 и 7.30 ч. 8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

