РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения г. Чита

объявлена 23 августа 2021 года,

решение в полном объеме

изготовлено 26 августа 2021 года

Комиссия Забайкальского УФАС России по рассмотрению жалобы № **075/10/18.1-354/2021** о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – <...>

Члены Комиссии:

<...>

при участии:

<...>представителя ООО «Забкапитал» **(**доверенность № 1от 16.08.2021 г.)

рассмотрев жалобу <...>. (далее – заявитель,) на действия Администрации муниципального района «<...>» (674650,Забайкальский край, Забайкальский район, п<...>), при организации и проведении аукционов (№№ сообщений 290621/0023<...>01; 290621/0023<...>02) на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 75:06:000<...>0 и 75:06:00000<...>41, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Забайкальского УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба (вх. 5419 от 09.08.2021) и дополнения к жалобе (вх. 5505 от 11.08.2021) <...>. (далее - заявитель) на действия Администрации муниципального района «<...>» (674650,Забайкальский край, Забайкальский район, пгт. <...>) (далее-Администрация, организатор аукциона), при организации и проведении аукционов (№№ сообщений 290621/00239<...>01; 290621/00239<...>2) на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 75:06:0000<...>40 и 75:06:000<...>41.

Так, в поступившей жалобе, среди прочего, указано следующее.

В соответствии с извещениями, размещенными на сайте www.torgi.gov.ru (официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов), а именно:

1. №290621/00239<...>1 о проведении аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:00000<...>0, местоположение которого установлено: Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская, с

разрешенным использованием для размещения торгово - складского комплекса

2. №290621/0023<...>02 о проведении аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:0000<...>41, местоположение которого установлено: Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская, с разрешенным использованием для размещения торгово - складского комплекса,

Заявителем, <...> было принято решение участвовать в указанных аукционах, проводимых Управлением экономического развития Администрации муниципального района «<...>» и 28 июля 2021 года поданы заявки на участие в указанных аукционах с необходимым пакетом документов, о чем сделаны отметки в журнале регистрации заявок, вх. № 8485.

Согласно извещениям о проведении аукциона, организатор аукциона определил размер задатка в валюте лота в размере 0 рублей (страницы № 3 Приложения № 1 и Приложения № 2 к жалобе). Реквизиты для зачисления задатка не были заполнены. На основании электронной формы извещений мною был сделан обоснованный вывод, что организатор аукциона не установил требование о внесении задатка для участия в аукционе.

По результатам рассмотрения заявок на участие в аукционах мне направлено уведомление от 02.08.2021 исх. № 4611, в соответствии с которым я не признан участником и не допущен к участию в аукционах. Основание отказа - пп.2) п.8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее-ЗК РФ), а именно документы, подтверждающие внесение задатка не поступили.

Изучив извещения, размещенные на сайте www.torgi.gov.ru и содержание текстовых файлов, прикрепленных организатором аукциона, мною выявлены расхождения в требованиях о перечислении задатка для участия в аукционе. Текстовые файлы содержали требования о внесении задатков с указанием ошибочных реквизитов для внесения задатка (в последующем организатор аукциона внес изменения в текстовые файлы извещений и указал новые реквизиты), тогда как электронная форма извещения требования о задатке не содержала.

Документация об аукционе должна содержать четкие требования к претендентам, не допускающие неоднозначного толкования, с тем чтобы любой участник экономических правоотношений при решении вопроса об участии в аукционе имел представление о том, какие задатки он должен оплатить для участия в аукционе и каким требованиям он должен соответствовать. Расхождения в электронной и текстовой версии извещения о проведении торгов нарушают права претендентов и не позволяют сделать однозначный вывод о размерах задатка.

Заявитель, как претендент на участие в аукционе, законно и обоснованно действовал в соответствии с электронной версией извещений, размещенной на официальном сайте www.torgi.gov.ru. В обязанности претендента на участия аукциона не входит сверка и выявление разночтений в электронной и текстовой версии извещений и иной документации.

Заявитель считает, что Организатором торгов было нарушено законодательство Российской Федерации о защите конкуренции, следствием чего Заявитель был лишен возможности участвовать в аукционах.

Незаконный не допуск претендента к участию в аукционах уменьшил число участников аукциона, что ограничило конкуренцию и существенно повлияло на результаты этих аукционов.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе

создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

По мнению Заявителя, в действиях Организатора аукциона усматривается нарушение п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по причине отклонения моих заявок.

Более того, проанализировав аукционную документацию выявлены дополнительные грубейшие нарушения, допущенные Организатором аукционов при формировании предмета аукциона (земельных участков), а именно:

В нарушение пп.3 п.8, ст.39.11 Земельного Кодекса РФ имеется разночтение в виде разрешенного использования земельных участков. В извещении ВРИ указан как «Склады», в прочей документации ВРИ определен «Для размещения торгово - складского комплекса». Вид разрешенного использования Организатором торгов предварительно не приведен в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

Не получены Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, что препятствует формированию предмета аукциона и предоставлению муниципального участка в аренду, что является нарушением пп.4 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Не указаны параметры разрешенного строительства, что не позволяет планировать хозяйственную деятельность на указанных участках и нарушает пп.5. п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В нарушение пункта 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона установил срок аренды 49 лет, тогда как максимально допустимый срок аренды указанных земельных участков составляет 10 лет.

Организатор аукциона некорректно заполнил раздел участников на сайте www.torgi.gov.ru., а именно, я не указан в качестве претендента и не описаны причины отклонения моих заявок.

В соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса 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; (пп.3 п.8, ст.39.11 ЗК РФ)
- 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; (пп.4 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ)
- в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона; (пп.5 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ).

Таким образом, земельные участки не могли быть предметом аукциона без уточнения ВРИ, получения технических условий и определения предельных параметров строительства, а

срок аренды участков установлен некорректно.

Согласно статье 22 Закона № 135-ФЗ одной из функций антимонопольного органа является обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления.

Антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания (часть 1 статьи 39 Закона № 135-ФЗ).

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной и принимает решение о необходимости выдачи предписания организатору торгов.

Федеральным законом от 26.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливаются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления.

По мнению Заявителя учитывая, что организатором аукциона допущены грубейшие ошибки при формировании предметов аукциона, заявлены неоднозначные требования и разночтения в извещениях по перечислению задатков для участия в аукционах, был выдан незаконный отказ в признании Заявителя участником аукционов, что в ограничило число участников аукциона и повлияло на его результаты.

На основании вышеизложенного заявитель просит:

1. Возбудить дело о нарушении организатором торгов Администрацией муниципального района «<...>» антимонопольного законодательства;

1. Выдать предписание организатору торгов Администрации муниципального района «Забайкальский район» аннулировать результат аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:0000<...>40 (извещение №№290621/00239<...>1);

2. Выдать предписание организатору торгов Администрации муниципального района «<...>н» аннулировать результат аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:0000<...>1 (извещение № №290621/00239<...>02);

3. Провести анализ законности объявления аукционов без получения технических условий и определения предельных параметров строительства, проверить соответствие вида разрешенного использования участков и срока действия договоров аренды.

Рассмотрение жалобы назначено на 18 августа 2021 года в 14 часов 30 минут по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

К указанной дате заседания Комиссии по рассмотрению жалобы – 18.07.2021, стороны на рассмотрение не явились, представителей не направили.

Рассмотрение жалобы было назначено **на 23 августа 2021 года в 16 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения был продлен комиссией продлен

однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

В Управление 20.08.2021 поступили документы: ходатайство о рассмотрении жалобы без участия Заявителя, а также **письменные пояснения <...>, следующего содержания**.

Заявитель считает обоснованным довод, что Организатор торгов не установил надлежащим образом требование о задатке для участия в аукционе. Технические ошибки и расхождения в аукционной документации, допущенные Организатором торгов, привели претендента к выводу об установленном задатке в размере 0 рублей и последующему отклонению моих заявок, ввиду неоплаты задатков. Довод Организатора аукциона, что размер задатка был верно указан в тексте извещения, не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

До настоящего времен сайте www.torgi.gov.ru размещены извещения в которых размер задатка указан к О рублей: №290621/0023973/01 (открытый аукцион) лот1,ссылка:https://torgi.go\MTi/restricted/noti 8&lotId=52755190&prevPageN=8 и №290621/0023973/02 (открытый аукцион) лот 1, ссылка: https://torgi.gov.ru/restTicted/notification/notificationView.htiTil?notilicationId=5275622 0&lotId=52756472&prevPageN=5.

Довод Организатора торгов, что срок аренды 49 лет определен верно, так как на земельных участках предполагается строительство ЛЭП силами арендатора, считаю необоснованным. Из аукционной документации не усматривается обязанность арендатора построить на участках линейные объекты, а существующий вид разрешенного использования земельных участков не дает право их арендовать на 49 лет. Предположения Организатора торгов о строительстве Арендатором линейных объектов на земельном участке не может служить обоснованием применения Организатором торгов подпункта 2 пункта 8 ст. 39.8 Земельного кодекса при определении предельного срока аренды.

В отношении довода Организатора торгов, об отсутствии нарушений при указании в извещениях сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта, поскольку Администрацией получена информация от филиала ПАО «МРСК-Сибири» - «Читаэнерго» о возможности подключения к электрическим сетям, поясняю следующее-Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать 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.

Полученная Администрацией информация от филиала ПАО «МРСК-Сибири» -«Читаэнерго» о возможности подключения к электрическим сетям носит информационный характер и не является подтверждением получения технических условий на присоединение.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года № 83 сети инженерно-технического обеспечения - это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения. При этом понятие "сети инженерно-технического обеспечения" не предусматривает возможность отнесения объектов электросетевого хозяйства и газоснабжения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, положениями ст. 39.11 Земельного кодекса не предусмотрено получение технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения и электрическим сетям, но требуется обязательное получения технических условий на тепловодоснабжение и водоотведение. Земельный кодекс РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (пп.4 п.8 ст. 39.1 Земельного кодекса).

Соответственно, довод Организатора торгов о надлежащем исполнении обязанности по указанию сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения является необоснованным и не соответствует фактическим обстоятельствам.

Довод Организатора торгов, что параметры разрешенного строительства на земельных участках установлены Градостроительным кодексом, Правилами землепользования и застройки, а также градостроительной документацией, утвержденной Решением Совета городского поселения «За<...>» от 24.08.2018 № 1<...>не отменяет обязанности Организатора торгов указать в извещении о проведении аукциона сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства на земельных участках. Потенциальные участники аукциона не обязаны изучать региональные и местные нормативы градостроительного проектирования. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса, извещение о проведении аукциона должно содержать вышеуказанные сведения в обязательном порядке.

Учитывая изложенное, поддерживаю свою жалобу от 09.08.2021 с дополнением от 11.08.2021 и прошу:

1. Выдать предписание организатору торгов Администрации муниципального района «<...>» аннулировать результат аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:0000<...>40 (извещение №№290621/00239<...>01);

2. Выдать предписание организатору торгов Администрации муниципального района «Забайкальский район» аннулировать результат аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:0000<...>41 (извещение № №290621/00239<...>02).

20.08.2021 (вх. 5751) в адрес Забайкальского УФАС России поступили письменные пояснения от Администрации муниципального района «<...>н», а также ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя. Из письменных пояснений следует.

В адрес Администрации муниципального района «З<...>н» поступило уведомление о продлении срока рассмотрения жалобы и о предоставлении необходимых для рассмотрения документов №075/10/18.1-413/2021.

Рассмотрение жалобы назначено на 23.08.2021 года на 16 час.00 мин.

В связи с чем, направляем следующие документы:

1.По земельному участку с кадастровым номером 75:06:00000<...>0, местоположение которого установлено: Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская:

1) Копия заявки на участие в аукционе ООО «За<...>» от 15.07.2021 года. 2)Копия заявки на участие в аукционе ООО <...>» от 14.07.2021 года. 3)Копия заявки на участие в аукционе

<...> от 29.07.2021 года. 4)Копия платежного поручения №1 от 12.07.2021 ООО «<...>» 5)Копия платежного поручения №1 от 08.07.2021 ООО «<...>» 6)Копия протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 02.08.2021 года.

2. По земельному участку с кадастровым номером 75:06:00000<...>41, местоположение которого установлено: Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская:

1) Копия заявки на участие в аукционе <...>. от 29.07.2021 года.

2) Копия заявки на участие в аукционе ООО «З<...>л» от 15.07.2021 года.

3) Копия заявки на участие в аукционе 000»П<...>» от 14.07.2021 года. 4)Копия платежного поручения №1 от 12.07.2021 г. ООО «Забкап<...>л. 5)Копия платежного поручения №2 от 08.07.2021 г. ООО «<...>К»

6)Копия протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от 02.08.2021 года.

3. Заявки на участие в аукционе подавались в письменной форме, лично представителями по доверенности, без конвертов, соответственно протоколы вскрытия конвертов не составлялись.

4.В соответствии с п.32 главы VI Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» организатор конкурса вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте торгов. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении конкурса до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее двадцати дней.

29.06.2021 года опубликовано извещение о проведении торгов.

30.06.2021 года начался прием заявок на участие в аукционах.

Согласно извещениям о проведении торгов №290621/002397<...>02 и №290621/00239<...>/01 (копии прилагаются) изменения в указанные извещения вносились 13.07.2021 года, в связи с тем, что были указаны неверные реквизиты для зачисления задатка в п.8 подраздела «Порядок внесения задатка и его возврата» раздела III «Условия участия в аукционе», а так же в п. 5 - дата окончания приема заявок на участие в аукционах и п.7 - дата, время и место определения участников аукционов.

Изменения в извещения внесены и размещены на официальном сайте. Соответственно срок окончания приема заявок на участие в аукционе перенесен на 29.07.2021 года.

На основании вышеизложенного Администрация считает, что положения п.32 главы VI Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67, не нарушены.

Комиссия Забайкальского УФАС России, 18.08.2021 и 23.08.2021 на заседаниях заслушав доводы и возражения присутствующих сторон, изучив документы, представленные в материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 42 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2012 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган размещает в течение трех рабочих дней со дня ее поступления информацию о поступлении жалобы и ее содержании на официальном сайте торгов или на сайте антимонопольного органа, направляет заявителю, организатору торгов, оператору электронной площадки, в конкурсную или аукционную комиссию, уполномоченный орган и (или) организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее в настоящей статье - уведомление). В уведомлении указываются краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения), адрес официального сайта торгов, на котором размещена информация о поступлении жалобы, или сайта антимонопольного органа, сведения о месте и времени рассмотрения жалобы. Уведомление направляется посредством почтовой или факсимильной связи либо электронной почты. В случае направления уведомления посредством электронной почты оно направляется организатору торгов, в конкурсную или аукционную комиссию по адресу электронной почты, указанному в извещении о проведении торгов, оператору электронной площадки по адресу электронной почты, указанному на сайте электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», заявителю по адресу электронной почты, указанному в жалобе, по адресам электронной почты, указанным на официальных сайтах уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукцион е, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

Со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности регулируется статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Согласно части 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

На основании части 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

В соответствии с частью 21 статьи 39.11 **извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:**

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) **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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9**) о сроке аренды земельного участка** в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

Комиссия установила, что на сайте www.torgi.gov.ru (№№ сообщений 290621/00239<...>/01; 290621/00239<...>02) организатор торгов Администрация муниципального района «З<...>» не указала сведения о задатке и реквизитах, что подтверждается имеющимися в деле материалами.

1 . Пояснения администрации о том, что были внесены изменения в извещение от

13.07.2021 (при этом был прикреплен отдельный документ во вкладку «Документы» с наименование «Извещение») в соответствии с п.32 главы VI Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» **организатор конкурса вправе принять решение о внесении изменений в извещение** о проведении конкурса не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

Данный довод не находит своего подтверждения ввиду следующего:

1. Указанные аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков проводились в соответствии с Земельным Кодексом РФ.
2. Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» утвержден во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
3. Согласно части 2 статьи 17.1 закона о защите конкуренции указанный в части 1 настоящей статьи **порядок заключения договоров не распространяется** на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии **с Земельным кодексом Российской Федерации**, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

Таким образом, Земельным кодексом РФ не предусмотрена процедура внесения изменений в извещение о проведении аукционов после опубликования на сайте **www.torgi.gov.ru, тем самым организатор торгов нарушил положения норм статей 39.11, 39.12 ЗК РФ не разместив изначально информацию о задатке и реквизитах для его зачисления, в связи с чем, факт внесения состоявшихся изменений не обоснован организатором аукциона.**

2. Довод Заявителя о том, что в нарушение пункта 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона установил срок аренды 49 лет, тогда как максимально допустимый срок аренды указанных земельных участков составляет 10 лет.

Данный довод заявителя обоснован, так как в соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи;

2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно части 3 статьи 610 Гражданского кодекса РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

Таким образом, организатор аукционе не верно установил срок аренды земельных участков с кадастровыми номерами 75:06:0000<...>40, 75:06:000<...>1.

3. Довод Заявителя о том, что в нарушение пп.3 п.8, ст.39.11 Земельного Кодекса РФ имеется разночтение в виде разрешенного использования земельных участков. В извещении ВРИ указан как «Склады», в прочей документации ВРИ определен «Для размещения торгово - складского комплекса». Вид разрешенного использования Организатором торгов предварительно не приведен в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Не указаны параметры разрешенного строительства, что не позволяет планировать хозяйственную деятельность на указанных участках и нарушает пп.5. п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно пп. 3,5 п.8, ст.39.11 Земельного Кодекса РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: 3) 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; 5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона.

Данный довод не находит своего подтверждения, ввиду следующего. Согласно извещению на сайте www.torgi.gov.ru (№№ сообщений 290621/0023<...>1; 290621/00239<...>02):

1. Категория земель определена «Земли населенных пунктов»;
2. Вид разрешенного использования: Склады;

В соответствии с выпиской по объектам недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами 75:06:00000<...>40, 75:06:0000<...>41:

1. Вид разрешенного использования: Земли населенных пунктов;
2. Категория земель: Для размещения торгово-складского комплекса.

Исходя из пояснений администрации при формировании извещений на сайте www.torgi.gov.ru система определяет автоматически вид разрешенного использования.

4. Относительно довода Заявителя о том, что организатором торгов не получены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, что препятствует формированию предмета аукциона и предоставлению муниципального участка в аренду, что является нарушением пп.4 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ,

необходимо отметить следующее.

В материалы жалобы от Администрации представлено только письмо от Филиала ПАО «МРСК Сибири»-«Читаэнерго» от 01.03.20219 № 1.8114/1398-исх.-ПО о возможности подключения к электрическим сетям объектов на земельных участках с кадастровыми номерами 75:06:000000<...>40, 75:06:0000<...>41.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» **система инженерно-технического обеспечения** - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций **водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи**, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Комиссия приходит к выводу о том, что не размещение в извещении сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения является нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

5. По мнению Заявителя, в действиях Организатора аукциона усматривается нарушение п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по причине отклонения заявок.

Данный довод не обоснован, в силу следующего. Антимонопольный орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры проведения торгов в рамках статьи 18.1 Закона о защите конкуренции до заключения договора. Основной задачей антимонопольного органа при реализации полномочий, установленных статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, является оперативное пресечение нарушений действующего законодательства при проведении торгов, о чем свидетельствуют сжатые сроки рассмотрения жалоб.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе: **создание участнику торгов, запроса котировок, запроса предложений или нескольким участникам торгов, запроса котировок, запроса предложений преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом**.

Сведения по рассматриваемому аукциону размещаются на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и находятся в свободном доступе для всех участников. Относительно правомерности факта изменения информации по размеру задатка Управлением дана оценка, указанная выше.

Признаков нарушения пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции в настоящем случае, при указанных обстоятельствах не установлено. В материалах жалобы Управления доказательств, свидетельствующих о предоставлении преимущественных условий участникам, не имеется, доказательства предоставления доступа к информации кому-либо из участников отсутствуют, обратного в материалы по жалобе не представлено.

Таким образом, учитывая совокупность имеющихся доказательств, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях администрации муниципального района «Забайкальский район» нарушений статей 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ.

На основании изложенного, руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора аукциона -Администрации муниципального района «Забайкальский район» при организации и проведении аукционов (№№ сообщений 290621/002397<...>; 290621/002397<...>2) на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 75:06:00000<...>40 и 75:06:000000<...>41 обоснованной.
2. Организатора аукциона признать нарушившим статьи 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
3. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений путем аннулирования торгов.
4. Передать материалы должностному лицу для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

В соответствии с пунктом 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>