

УВЕДОМЛЕНИЕ

о поступлении жалобы №014/01/18.1-226/2019

и о приостановлении заключения контракта

до рассмотрения жалобы по существу

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» настоящим уведомляет вас о том, что «16» апреля 2019 г. поступила жалоба от гражданина <...> (далее по тексту – Заявитель) на действия Администрации муниципального образования «город Алдан» Алданского района (далее по тексту – Заказчик) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с площадью 3830 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, г. Алдан, ул. Дивизионная, д. 36а с кадастровым номером 14:02:010140:595 с разрешенным использованием – земельные участки, предназначенные для среднеэтажной застройки, категория земель: Земли населенных пунктов (Извещение №140319/0257002/02 на официальном сайте torgi.gov.ru),

Заявитель в своей жалобе указывает следующее:

«Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 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.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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).

Согласно подпункту 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК 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;

4) 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;

Согласно подпункта 1,2,3 пункта 1 статьи 39.12 заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1. заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
2. копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
3. надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если

заявителем является иностранное юридическое лицо;
4. документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в пунктах 1 и 1.1 настоящей статьи.

Согласно Извещения на проведение аукциона «Вид разрешенного использования земельного участка» - **Среднеэтажная жилая застройка**, т.е. разрешенное использование земельного участка – строительство объектов на земельном участке.

Как следует из содержания Извещения «**Параметры разрешенного строительства объекта**: - », стоит прочерк (параметры отсутствуют), «**Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения** – » стоит прочерк (технические условия отсутствуют), категория земель – Земли населенных пунктов.

Как следует из текста Информационного сообщения:

- подключение объекта к электрической сети АО «ДРСК» «ЮЯЭС» возможно после выполнения мероприятий со стороны сетевой организации до границ земельного участка объекта и выполнения мероприятий заявителем в пределах границ земельного участка объекта.

- **обременение земельного участка:** данный земельный участок попадает под охранную зону ВЛ-6 кВ ф. «Алдан-3» от ПС-110 кВ Алдан, в соответствии с утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

- **технические условия на технологическое присоединение объекта к системе теплоснабжения и холодного водоснабжения** Филиала АО «Теплоэнергосервис» - **отсутствует техническая возможность**, вследствие отсутствия свободной мощности в соответствующей точке подключения.

- **технические условия на технологическое присоединение объекта к системе горячего водоснабжения филиала** АО «Теплоэнергосервис» - **отсутствует техническая возможность**, вследствие отсутствия централизованной магистральной сети горячего водоснабжения.

Таким образом, фактическое отсутствие объектов коммунального назначения, сетей электроснабжения, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения на земельном участке который является объектом аукциона было отражено Организатором торгов в Информационном сообщении.

Однако, обязательная информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21

статьи 39.11 ЗК РФ, а именно 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 плате за подключение (технологическое) присоединение) в Извещении Организатором торгов не указана.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в Извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Требования к участникам аукциона:

К участию в аукционе допускаются юридические лица, своевременно подавшие заявку на участие в аукционе и представившие документы, указанные в данном информационном сообщении, обеспечившие поступление задатка на счет продавца в установленные сроки, а также обеспечившие соблюдение иных условий аукциона.

Условия допуска к участию в аукционе:

1. Участником аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства жилья может быть признано юридическое лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1.1. Осуществление юридическим лицом деятельности в качестве застройщика не менее чем 3 года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов в эксплуатацию за последние 3 года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем 15 000 кв.м. общей площади помещений.

1.2. Наличие у юридического лица полученного в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1.3. Непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе.

1.4. Неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе.

1.5. Отсутствие в реестре недобросовестных застройщиков, ведение

которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.

1.6. Отсутствие у юридического лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

1.7. Отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

2. Требования, предусмотренные пунктом 1, являются едиными для участников аукциона.

3. В целях подтверждения выполнения предусмотренных подпунктами 1.1 и 1.2 пункта 1 требований к участникам аукциона заявители представляют в установленный извещением о проведении аукциона срок следующие документы:

3.1. Копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если застройщик является лицом, осуществляющим строительство) за последние 3 года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения.

4. Организатор аукциона в установленном законодательством Российской Федерации порядке запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в единый государственный реестр юридических лиц, в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, а также вправе проверить соответствие заявителей требованиям, указанным в пункте 1 требований.

5. Для участия в аукционе лицо, желающее участвовать в аукционе, также представляет документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе.

Таким образом, Организатор аукциона установил в Извещении **представление участником аукциона иных (дополнительных) документов не предусмотренных законом**, чем нарушил требования подпункта 1,2,3 пункта 1 и пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ.

Считаем, что Извещение **№140319/0257002/02 от 14.03.2019 г.** о проведении аукциона не содержит все сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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 плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Считаем, что отсутствие указанной информации не позволяет Заявителю определить размер дополнительных расходов, которые возникают в силу закона и не позволяет потенциальным участникам, в том числе находящимся за пределами **Алданского района** принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта. Считаем, что реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена.

Считаем, что земельный участок указанный в Извещении, **относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Россия, 678940, РС(Я), Алданский район, г. Алдан, ул. Дивизионная д. 36а, не может быть предметом аукциона** в связи с отсутствием сведений, предусмотренных пунктом 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Считаем, что требованием Организатором аукциона иных (дополнительных) документов от участников не позволяет потенциальным участникам принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта и является прямым нарушением

Организатором аукциона требований подпункта 1,2,3 пункта 1 и пункта 3 статьи 39.12 ЗК РФ. Считаем, что реальная возможность потенциальных участников на участие в аукционе искусственно ограничена, нарушает права и законные интересы потенциальных участников аукциона»

В соответствии с ч.12 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, 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.

В соответствии с частью 13 статьи 18.1 организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 настоящей статьи.

Согласно ч. 18, ч. 19 статьи 18.1 Закона 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.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган и (или) организация, осуществляющая эксплуатацию сетей, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей. Возражение на жалобу должно содержать сведения, указанные в части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

На основании части 15 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, уполномоченный орган, обязано представить документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе,

заявки на участие в аукционе, 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.

Рассмотрение жалобы по существу состоится в Управлении Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) **«23» апреля 2019 года в 17 часов 00 минут** по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 22, каб. 214.

Представителям лиц, участвующих в рассмотрении жалобы явиться на рассмотрение с доверенностью на право представлять интересы юридического лица. В случае невозможности явки участников на рассмотрение жалобы, направить все необходимые документы до начала рассмотрения жалобы.

Информация по рассмотрению указанной жалобы размещена на сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) <http://sakha.fas.gov.ru>.