

РЕШЕНИЕ

«11» октября 2019 года г. Калуга

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

<...>

в присутствии: представителя организатора торгов - Администрации МО ГП «Город Малоярославец» <...> (доверенность, паспорт),

рассмотрев жалобу №040/10/18.1-857/2019 <...> на действия организатора торгов - Администрации МО ГП «Город Малоярославец» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: обслуживание жилой застройки, код 2.7: Лот №1- с кадастровым номером 40:13:010704:9, площадью 1095 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Малоярославецкий, г. Малоярославец, ул. Чистовича (извещение №130819/0147104/01),

УСТАНОВИЛА:

1. 03.10.2019г. в адрес Калужского УФАС России поступила жалоба <...> на действия организатора торгов - Администрации МО ГП «Город Малоярославец» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: обслуживание жилой застройки, код 2.7: Лот №1- с кадастровым номером 40:13:010704:9, площадью 1095 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Малоярославецкий, г. Малоярославец, ул. Чистовича (извещение №130819/0147104/01).

По мнению заявителя, аукционная документация сформирована с нарушениями действующего законодательства.

Полно и всесторонне исследовав обстоятельства и документы, представленные в материалы дела №040/10/18.1-857/2019, оценив их в соответствии с действующим законодательством, а также заслушав лиц, участвующих в рассмотрении указанного дела, Комиссия Калужского УФАС России установила следующее.

13.08.2019г. на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> размещено извещение №130819/0147104/01 г. о проведении 24.09.2019г. аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее-Аукцион).

Начало приема заявок: с 14 августа 2019 г. в 08:00 по 18 сентября 2019 г. в 13:00.

Рассмотрение заявок: 20 сентября 2019 г. в 14:40.

Дата и время проведения аукциона: 24 сентября 2019 г. в 10:30.

Начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы): лот № 1: 158 396 руб.

Шаг аукциона: лот № 1: 4 751,88 руб.

Размер задатка для участия в аукционе (100% от начальной цены предмета аукциона): лот № 1: 158 396 руб.

Согласно протоколу № 1/18/А от 20.09.2019г. на участие а Аукционе поступило 5 заявок.

Победителем Аукциона, согласно протоколу № 2/19/А от 24.09.2019г. признано ООО «Альбион».

2. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции») антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 №223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

3. Согласно доводам жалобы заявителя, Организатором торгов не определены предельные параметры разрешенного строительства на земельном участке. Также в аукционной документации отсутствуют технические условия и не опубликованы сведения о технических условиях, неизвестны стоимость подключения и выделяемая мощность.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Согласно части 20 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ установлено, что организатор аукциона 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.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, **а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства** (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), **о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения** (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории).

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов, предельные параметры разрешенного строительства для земельного участка, расположенного в зоне Ж-3 (зона застройки многоэтажными жилыми домами (до 9-ти надземных эксплуатируемых этажей) установлены Правилами землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец», утвержденные Решением Городской Думы МО ГП «Город Малоярославец» от 28.02.2017 № 173.

Технические условия Администрацией МО ГП «Город Малоярославец» получены до проведения аукциона, а именно: технические условия № 559 на подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения от 18.07.2019г.; технические условия № 73 от 05.07.2019г. для присоединения к электрическим сетям. Согласно п. 25 аукционной документации заявители могут ознакомиться с

аукционной документацией, формой заявки на участие в аукционе, проектом договора аренды земельного участка, а также иными находящимися в распоряжении организатора аукциона документами и сведения по месту приема заявок. Контактный телефон: (48431) 2-19-43.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы по существу, Комиссия Калужского УФАС России установила, что извещение о проведении аукциона в нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ не содержит в себе 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 сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

На основании вышеизложенного, Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу, что действия организатора торгов - Администрации МО ГП «Город Малоярославец» при утверждении аукционной документации привели к нарушению пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ и содержат признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Вышеуказанные доводы жалобы признаются обоснованными.

4. Согласно доводам жалобы заявителя, в аукционной документации отсутствует развернутая информация об обременении и возможности переноса или выноса электролиний с территории участка.

Вместе с тем, в ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов, вид разрешенного использования земельного участка: обслуживание жилой застройки, код 2.7. предполагает размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны. Обременения земельного участка указаны в аукционной документации, данные обременения зарегистрированы и имеются в сведениях государственного реестра недвижимости.

Комиссия Калужского УФАС России установила, что пунктом 9 Извещения аукционной документации установлены обременения земельного участка, а именно:

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.13.2.28 О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон № № 160

от 24.02.2009;

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.13.2.25. Доверенность № 0850525 от 29.05.2018.

На основании вышеизложенного Комиссия Калужского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов жалобы заявителя.

5. Согласно доводам жалобы заявителя, организатором торгов не установлен определенный срок аренды земельного участка.

В ходе рассмотрения жалобы, Комиссией Калужского УФАС России было установлено следующее.

Согласно пояснениям представителя организатора торгов, приказом Минстроя и ЖКХ РФ от 27.02.2015г. № 137/пр срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов, площадью до 1 500 кв.м, составляет 9 месяцев. Таким образом, срок аренды, указанный в проекте договора в 20 лет, является технической ошибкой.

На основании вышеизложенного, по результатам рассмотрения жалобы <...>, руководствуясь положениями статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Жалобу <...> признать **обоснованной в части** нарушений, установленных пунктом 3 мотивировочной части Решения.
2. Признать в действиях организатора торгов - Администрации МО ГП «Город Малоярославец» нарушение пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, которые содержат признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.
3. Выдать организатору торгов - Администрации МО ГП «Город Малоярославец» предписание об устранении нарушений Земельного Кодекса путем отмены всех протоколов, составленных в ходе проведения Аукциона и внесения изменений в извещение о проведении аукциона в соответствии с действующим законодательством с продлением срока подачи заявок и назначением новой даты аукциона.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

<...>

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.