

29 августа 2019 года г. Волгоград Решение по делу № 034/01/18.1-810/2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;

Л.Е.В. – заместитель начальника отдела

контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Т.С.А. – ведущий специалист-эксперт отдела

контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Р. П.А. на действия организатора аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: строительство и эксплуатация магазина (извещение № 030719/0185508/01, размещено на сайте: www.torgi.gov.ru, лот № 1).

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 16.08.2019 (вх. № 7889) поступила жалоба Р. П.А. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области (далее - Администрация) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: строительство и эксплуатация магазина (далее – жалоба, извещение № 030719/0185508/01, размещено на сайте: www.torgi.gov.ru, лот № 1).

В Волгоградское УФАС России 28.08.2019 (вх. № 8284) из ФАС России также поступила аналогичная жалоба Заявителя, которая приобщена к настоящей жалобе и будет рассмотрена совместно с ранее поступившей жалобой 16.08.2019 (вх. № 7889).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 19.08.2019 направлено 19.08.2019 Заявителю по электронной почте, Администрации - по электронной почте (исх. № 03-8/6109 от 19.08.2019).

Рассмотрение жалобы состоялось 23.08.2019 в 11 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы отложено на 29.08.2019 в 11 часов 40 минут. Уведомление об отложении жалобы от 23.08.2019 направлено 22.08.2019 Заявителю по электронной почте, Администрации - по электронной почте (исх. № 03-8/6225 от 23.08.2019).

На рассмотрении жалобы присутствовали: Заявитель – Р. П.А. (личность установлена по паспорту, до отложения жалобы), представитель Заявителя – К. С.В. по доверенности от 22.08.2019, представитель Администрации – К. А.С. по доверенности № 2 от 14.01.2019.

Обжалуемые торги – открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: строительство и эксплуатация магазина (далее – жалоба, извещение № 030719/0185508/01, размещено на сайте: www.torgi.gov.ru, лот № 1, далее – Аукцион).

Извещение № 030719/0185508/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) опубликовано 03.07.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Организатор Аукциона – администрация Ольховского муниципального района Волгоградской области (далее – Организатор аукциона).

Постановлением администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области от 02.08.2019 № 563 создана постоянно действующая комиссия по организации и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков на территории Ольховского муниципального района (далее – Аукционная комиссия).

Аукцион проведен на основании постановления администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области от 28.06.2019 № 439 «О проведении аукциона об определении размера годовой арендной платы за земельный участок в с. Ольховка, ул. Комсомольская, дом. 22 Б, площадью 1638 кв.м.».

Заявитель и его представитель поддержали доводы, изложенные в жалобах и в пояснениях (вх. № 8300 от 28.08.2019) по высказанной позиции Администрации. Пояснили, что Организатором аукциона в Извещении не размещена информация: о «шаге аукциона», о порядке его проведения, сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Кроме того, по мнению Заявителя и его представителя Администрацией неправомерно не принято его ценовое предложение, т. к. форма подачи ценового предложения в Извещении отсутствует.

Представитель Организатора аукциона не согласна с доводами жалоб и пояснениями Заявителя в полном объеме, представила письменные пояснения (исх. № 2-3972 от 22.08.2019, № 2-4041 от 28.08.2019). Просит признать жалобу необоснованной, полагает, что при организации Аукциона нарушений Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не допущено.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 6 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о «шаге аукциона».

Согласно пункту 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

В соответствии с частью 18 указанной статьи организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Согласно частям 19, 20, 21 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Как видно из материалов дела в Извещении указано, что: «Аукцион проводится в виде закрытой формы подачи предложений по цене. Предложения о начальном размере годовой арендной платы на земельный участок претендент представляет продавцу в день подведения итогов аукциона или в день подачи заявки на участие в аукционе в запечатанном конверте».

Между тем, императивные нормы пункта 6 части 21 и части 18 статьи 39.11 ЗК РФ, обязывающие Организатора аукциона установить в Извещении «шаг аукциона», не предполагают организовать Аукцион в виде закрытой формы подачи предложений по цене.

Кроме того, указание в извещении на порядок проведения торгов является обязанностью организатора торгов.

Так, статья 39.12 ЗК РФ устанавливает порядок проведения аукциона, которая в том числе определяет: случаи возврата заявки на участие в аукционе заявителю; порядок отзыва заявителем заявки на участие в аукционе; случаи не допуска заявителя к участию в аукционе; порядок возврата задатков; случаи признания торгов несостоявшимися; случаи заключения договора аренды с единственным заявителем или участником торгов; оформление результатов торгов; порядок заключения договора по итогам торгов и др.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов. Отсутствие четко определенного порядка проведения аукциона, доведенного до

сведения всех его участников, привели к таким последствиям как оставление Аукционной комиссией без рассмотрения ценового предложения Ремезова П.А.

Кроме того, отсутствие утвержденного порядка проведения Аукциона могло повлиять на решение неопределенного круга лиц об участии в Аукционе.

Довод Заявителя обоснован, Администрацией нарушены часть 18, пункты 3 и 6 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать в том числе, 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 (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 вышеуказанной нормы ЗК РФ, информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий и о плате за подключение является требованием о представлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в Аукционе.

В разделе «Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения» в Извещении указано следующее:

- водоснабжение, водоотведение № 24 от 13.05.2019 (срок действия до 13.05.2022) МУП «Ольховское коммунальное хозяйство»;

плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения:

- в соответствии с приказом комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 29.11.2018 № 41/33 (ред. от 20.02.2019) «Об установлении тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение) и водоотведение для потребителей муниципального унитарного предприятия «Ольховское коммунальное хозяйство» Ольховского муниципального района Волгоградской области»;

- в соответствии с приказом комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 20.12.2018 № 47/110 «Об утверждении платы за подключение к системе теплоснабжения ООО «Волжские тепловые сети» на 2019 год».

Таким образом, в Извещении, опубликованном Организатором аукциона, размещена лишь ссылка на письмо ресурсоснабжающей организации и приказы комитета тарифного регулирования Волгоградской области, при этом необходимая потенциальным участникам торгов информация, содержащаяся в данных письмах, не размещена.

Согласно пункту 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила), технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Пунктом 11 Правил предусмотрено, что информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Таким образом, указанные в Извещении сведения, на которые ссылается представитель Администрации, не могут быть расценены как информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, поскольку отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроке подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

С учётом изложенного, требования п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ Организатором аукциона не исполнены. Довод Заявителя обоснован.

3. Согласно ч. 20 ст. 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции, в том числе об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации Аукциона в действиях организатора аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области, Комиссия Волгоградского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации Аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Р. П.А. на действия организатора аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: строительство и эксплуатация магазина (извещение № 030719/0185508/01, размещено на сайте: www.torgi.gov.ru, лот № 1) обоснованной.

2. Признать организатора аукциона – администрацию Ольховского муниципального района Волгоградской области нарушившим часть 18, пункты 3, 4, 6 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать организатору аукциона – администрации Ольховского муниципального района Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, кадастровый номер <...> :22:060135:22, площадь земельного участка 1638 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: строительство и эксплуатация магазина (извещение № 030719/0185508/01, размещено на сайте: www.torgi.gov.ru, лот № 1).

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.