Решение № 08-17/2017

Резолютивная часть объявлена 24.08.2017 г.

Изготовлено в полном объеме 29.08.2017 г. Элиста

Комиссия Калмыцкого УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушения процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии - Калмыцкого УФАС России;

- член комиссии, Калмыцкого УФАС России;

- член комиссии, Калмыцкого УФАС России;

в присутствии:

представителя заявителя М. (доверенность от 23.08.2017 г. №)

представителя организатора торгов Д. (доверенность от 10.05.2017 №

рассмотрев жалобу М. (далее заявитель) на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия, по отказу в допуске к участию в аукционе, а также нарушениям требований к извещению при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (Лот №4) по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. им. Хрущева Н.С., д. 27 «А», с кадастровым номером 08:14:030656:883 площадью 133 кв.м., с видом разрешенного использования – бытовое обслуживание (реестровый номер <...> /0162325/02,

УСТАНОВИЛА

В Калмыцкое УФАС России 15.08.2017 г. поступила жалоба М. (далее Заявитель) на действия организатора торгов – Министерство по земельным и имущественным отношениям РК. Организатором торгов на официальном сайте http://torgi.gov.ru 09.07.2017 г. было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (Лот №4) по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. им. Хрущева Н.С., д. 27 «А», с кадастровым номером 08:14:030656:883 площадью 133 кв.м., с видом разрешенного использования – бытовое обслуживание. Реестровый номер 090717/0162325/02. Заявителем была подана заявка на участие по лоту №4 с приложением платежного поручения о внесении задатка. Однако заявка Заявителя была признана не соответствующей требованиям по причине не представления необходимых для участия в аукционе документов. При этом какие именно документы отсутствуют в протоколе не указано.

Кроме того, заявитель указывает, что в нарушении п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении торгов отсутствуют сведения о предельных свободных мощностях существующих сетей; - максимальной нагрузке сетей; сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; технических условиях подключения (технологического

присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; об ограничениях прав на земельный участок. Более того, в извещении о проведении аукциона указано, что ограничения прав отсутствуют. Вместе с тем, согласно сайту Администрации города Элисты рассматриваемый земельный участок находится в санитарно-защитной зоне тепловой станции (котельная) обслуживающая 7, 8, 9 микрорайоны г. Элисты.

Заявитель просит провести проверку, приостановить процедуру аукциона, обязать Министерство провести аукцион в соответствии с действующим законодательством.

Министерством были представлены письменные пояснения, согласно которым Министерство считает, что заявка М. была отклонена обоснованно, в связи с отсутствием документов, подтверждающих внесение задатка.

На рассмотрение жалобы Министерством были представлены следующие документы: Приказ от 27.06.2011 г. №34-пр «О создании комиссии по организации и проведении торгов (аукционов, конкурсов)…» с изменениями и дополнениями; приказ Министерства от 26.07.2017 г. №146-од «О проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Элиста»; извещение о проведении аукциона в газете «Элистинская панорама» от 13.07.2017 г. №77; заявки, поданные на участие в Аукционе; выписка и ЕГРН об объекте недвижимости; протокол заседания Комиссии по рассмотрению заявок на участие в Аукционе от 09.08.2017 г.; распоряжение Министерства от 15.08.2017 г. №1933-р; проект договора; письма лицам, подавшим заявки на участие в Аукционе о поступившей жалобе; Письмо директору МУП «Элиставодоканал» от 14.06.2017 г. о предоставлении технических условий; копии технических условий от 14.06.2017 г. подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям коммунального водоснабжения и канализации; письменные объяснения от 22.08.2017 г. №БЛ-10/7140.

На рассмотрение жалобы 23.08.2017 г. прибыл представитель Министерства по доверенности Д., представитель заявителя по доверенности М..

В связи с необходимостью изучения представленных документов Комиссией Калмыцкого УФАС России был объявлен перерыв в рассмотрении жалобы до 24.08.2017 г. до 14:00 часов.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, а также рассмотрев материалы Конкурса, комиссия Калмыцкого УФАС России приходит к выводам об обоснованности жалобы М. по следующим основаниям.

1. 09.07.2017 г. на официальном сайте http://torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (Лот №4) по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. им. Хрущева Н.С., д. 27 «А», с кадастровым номером 08:14:030656:883 площадью 133 кв.м., с видом разрешенного использования – бытовое обслуживание. Реестровый номер <...> /0162325/02. Указанное извещение было также размещено в газете «Элистинская панорама» 13.07.2017 г. №77.

Как указано в жалобе заявителем была подана заявка на участие по лоту №4 с приложением платежного поручения о внесении задатка. Однако заявка заявителя была признана не соответствующей требованиям по причине не представления необходимых для участия в аукционе документов. Как указано в пояснениях Министерства в заявке М. отсутствовали документы, подтверждающие внесение

задатка. На рассмотрение дела Министерством была представлена заявка М. (копия в дело, оригинал на обозрение), в которой документы, подтверждающие внесение задатка отсутствовали. Иных документов, подтверждающих наличие в заявке платежного поручения М. представлено не было.

Таким образом, довод жалобы о незаконном отказе М. в участии в Аукционе не находят своего подтверждения и являются необоснованными.

2. в соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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 или ведения дачного хозяйства);

Размещенное извещение о проведении открытого аукциона не содержит всех необходимых сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о предельной свободной мощности соответствующих сетей, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроках действия технических условий, о плате за подключение. Указанные действия являются нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Ранее на указанный участок, являющимся предметом аренды, размещалось извещение о проведении аукциона. Так 11.05.2017 в газете «Элистинская панорама» №48, на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, определенного Правительством РФ , размещено извещение №110517/0162325/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Элисты (в том числе Лот №11 – земельный участок площадью 133 кв.м., с кадастровым номером 08:14:030656:883, расположенный по адресу: РК, г. Элиста, ул. Н.С. Хрущева, севернее котельной, разрешенное использование - бытовое обслуживание.

Однако приказом Министерства от 08.06.2017 г. №127-од принято решение об отказе в проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Элисты, от 14.06.2017 г.. причиной отмены аукциона послужило именно отсутствие сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в связи с

требованиями пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

Необходимо отметить, что в первоначальном извещении от 11.05.2017 г. в извещении также отсутствовали сведения о технических условиях, предусмотренные пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а также заявитель М.. подавал заявку на участие в открытом аукционе по указанному лоту при первоначальном размещении.

Таким образом, нарушение требований к содержанию извещения Министерством носят повторяющийся характер.

Отсутствие в извещении полных сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не позволяет неопределенному кругу лиц, в том числе и заявителю, сделать выводы о затратах, связанных с выполнением договора аренды. о наличии или отсутствии экономического интереса в приобретении права аренды земельного участка

Ссылка Министерства на то, что в извещении указано, что потенциальные участники могут самостоятельно ознакомиться с интересующей информацией, в том числе о технических условиях, отклоняется, так как закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

При таких обстоятельствах действия Министерства по земельным и имущественным отношения Республики Калмыкия по неразмещению сведений о предельных свободных мощностях существующих сетей; максимальной нагрузке сетей, сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: Республика Калмыкия г. Элиста, ул. им. Хрущева Н.С., д. 27 «А» с кадастровым номером 08:14:030656:883 площадью 133 кв.м. с видом разрешенного использования – бытовое обслуживание (Реестровый номер <...> /0162325/02 (лот №4)) признаются нарушением пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ; жалоба М. на действия Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия признается обоснованной.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельств дела Комиссия при рассмотрении жалобы М. по существу, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА

1. Признать жалобу М. на действия организатора торгов – Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия опубликовавшего 09.07.2017 г. на сайте http://torgi.gov.ru и 13.07.2017 г. в газете «Элистинская панорама» №77 извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена по лоту №4

(реестровый номер <...> /0162325/02) обоснованной;

2. Признать Министерство по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия, опубликовавшее 09.07.2017 г. на сайте http://torgi.gov.ru и 13.07.2017 г. в газете «Элистинская панорама» №77 извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена по лоту № 4 нарушившим пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Выдать Министерству по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.
4. Передать материалы жалобы должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства

Председатель комиссии

Члены комиссии

Решение комиссии может быть обжаловано в Арбитражном Суде Республики Калмыкия в течение трех месяцев со дня его принятия.