

РЕШЕНИЕ № 12-Т-2018

г. Чебоксары
2018 года

22 марта

Резолютивная часть решения оглашена 22 марта 2018 года.

Решение изготовлено в полном объеме 22 марта 2018 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия), созданная на основании приказа Чувашского УФАС России от 22.03.2016 №40 в составе:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии заявителя- «...»

при отсутствии на заседании Комиссии организатора торгов – администрации Яльчикского района Чувашской Республики,

рассмотрев жалобы «...» на действия организатора торгов – администрации Яльчикского района Чувашской Республики при проведении аукциона – право аренды недвижимого имущества:

- земельный участок с кадастровым номером 21:25:021002:164 площадью 72 кв.м, местоположение: Чувашская Республика, Яльчикский район, Большетаябинское сельское поселение, с. Большая Таяба, ул. Школьная, вид разрешенного использования - магазины (лот № 2);

- земельный участок с кадастровым номером 21:25:180307:135 площадью 20 кв.м, местоположение: Чувашская Республика, Яльчикский район,

Яльчикское сельское поселение, с. Яльчики, ул. Привокзальная, вид разрешенного использования— магазины (лот № 4);

- земельный участок с кадастровым номером 21:25:180307:136 площадью 20 кв.м, местоположение: Чувашская Республика, Яльчикский район, Яльчикское сельское поселение, с. Яльчики, ул. Привокзальная, вид разрешенного использования— магазины (лот № 5) (изв. № 020218/0421868/02), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступили жалобы «...» (вх. Управления от 13.03.2018 № 05-10/1608, 13.03.2018 № 05-10/1609, 13.03.2018 № 05-10/1610) на действия организатора торгов – администрации Яльчикского района Чувашской Республики при проведении аукциона – право аренды недвижимого имущества:

- земельный участок с кадастровым номером 21:25:021002:164 площадью 72 кв.м, местоположение: Чувашская Республика, Яльчикский район, Большетаябинское сельское поселение, с. Большая Таяба, ул. Школьная, вид разрешенного использования - магазины (лот № 2);

- земельный участок с кадастровым номером 21:25:180307:135 площадью 20 кв.м, местоположение: Чувашская Республика, Яльчикский район, Яльчикское сельское поселение, с. Яльчики, ул. Привокзальная, вид разрешенного использования— магазины (лот № 4);

- земельный участок с кадастровым номером 21:25:180307:136 площадью 20 кв.м, местоположение: Чувашская Республика, Яльчикский район, Яльчикское сельское поселение, с. Яльчики, ул. Привокзальная, вид разрешенного использования— магазины (лот № 5) (изв. № 020218/0421868/02).

В своей жалобе заявитель сообщает, что в нарушение п.21 ст.39.11 ЗК РФ опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержит сведений:

- максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технической обеспечением;

- о сроке действия технических условий подключения к электрическим

сетям;

- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения;
- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Таким образом, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе заявителю), принять решение об участии в аукционе.

На основании вышеизложенного заявитель просит признать жалобу обоснованной, обязать организатора торгов внести изменения в документацию.

Представитель организатора торгов нарушения не признал. Сообщил, что документация соответствует требованиям действующего законодательства.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон по делу, Комиссия приходит к следующему.

1. Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В силу части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

Таким образом, любые действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

2. Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса.

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса).

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 (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса).

3. Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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 или ведения дачного хозяйства).

4. В соответствии со ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков осуществляется на основании договора аренды земельного участка, заключаемого на торгах, проводимого в форме аукциона.

На основании распоряжений администрации Яльчикского района Чувашской Республики от 27.12.2017 №214-р, 215-р, 216-р 2 февраля 2018 объявлен аукцион на право заключения договора аренды вышеуказанных земельных участков.

2 февраля 2018 года опубликовано извещение о проведении торгов №020218/0421868/02 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, на официальном сайте Яльчикского района в сети Интернет http://gov.cap.ru/default.aspx?gov_id=79. Также извещение опубликовано в информационном бюллетене «Вестник Яльчикского района» от 02.02.2018 г. №2.

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; о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; о сроке действия технических условий; о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения указаны в извещении и размещены на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

www.torgi.gov.ru-https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=26160467.

В размещенной информации указано следующее.

Лот № 2.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% от застроенной территории. До 40% застроенной территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей. К тепловым сетям — отсутствуют. К водопроводным сетям - выдача технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется без взимания платы. Канализация- в специально построенный застройщиком выгребной колодец, при условии согласования с органом, уполномоченным осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор. Точку подключения определить проектом. Проект на устройство выгребного колодца водоотведения согласовать с отделом капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Яльчикского района. Газоснабжение объекта застройщиком не предусматривается. К электрическим сетям — №670, максимальная мощность 12 кВт.

Максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: максимальная нагрузка в возможных точках подключения- на основании

проектно-сметной документации; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ.

Срок действия технических условий: 2 года (водопровод, электрические сети).

Плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения: размер платы за технологическое присоединение к электрическим сетям определен в соответствии с постановлением Государственной службы Чувашской Республики по конкурентной политике и тарифам от 27.12.2016 №95-25/тп и составляет 550 руб.с НДС.

Лот № 4.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% от застроенной территории. До 40% застроенной территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей. К тепловым сетям — отсутствуют. Ввиду отсутствия централизованных сетей водоснабжения и водоотведения в районе данного земельного участка: водоснабжение от специально построенного застройщиком шахтного колодца; канализация - в специально построенный застройщиком выгребной колодец, при условии согласования с органом, уполномоченным осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор. Точку подключения определить проектом. Проект на устройство выгребного колодца водоотведения согласовать с отделом капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Яльчикского района. Газоснабжение объекта застройщиком не предусматривается. К электрическим сетям — №951, максимальная мощность 5 кВт.

Максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: максимальная нагрузка в возможных [Точках подключения](#)- на основании проектно-сметной документации; срок подключения объекта

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ.

Срок действия технических условий: 2 года (электрические сети).

Плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения: размер платы за технологическое присоединение к электрическим сетям определен в соответствии с постановлением Государственной службы Чувашской Республики по конкурентной политике и тарифам от 27.12.2016 №95-25/тп и составляет 3798,13 руб.с НДС.

Лот № 5.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства: Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% от застроенной территории. До 40% застроенной территории допускается использовать для размещения вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования объектов.

Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей. К тепловым сетям — отсутствуют. Ввиду отсутствия централизованных сетей водоснабжения и водоотведения в районе данного земельного участка: водоснабжение от специально построенного застройщиком шахтного колодца; канализация - в специально построенный застройщиком выгребной колодец, при условии согласования с органом, уполномоченным осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор. Точку подключения определить проектом. Проект на устройство выгребного колодца водоотведения согласовать с отделом капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Яльчикского района. Газоснабжение объекта застройщиком не предусматривается. К электрическим сетям — №952, максимальная мощность 5 кВт.

Максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: максимальная нагрузка в возможных [Точках подключения](#)- на основании проектно-сметной документации; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется в зависимости от сроков реализации

инвестиционных программ.

Срок действия технических условий: 2 года (электрические сети).

Плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения: размер платы за технологическое присоединение к электрическим сетям определен в соответствии с постановлением Государственной службы Чувашской Республики по конкурентной политике и тарифам от 27.12.2016 №95-25/тп и составляет 3798,13 руб.с НДС.

Таким образом, информация о земельных участках, в том числе о технических условиях подключения, максимальной нагрузке, плате за подключение имела и свободна для ознакомления, вследствие чего, данный довод признаётся Комиссией Чувашского УФАС России необоснованным.

Согласно части 20 статьи 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 [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

В соответствии с [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выдает организатору торгов, конкурсной или аукционной комиссии, продавцу государственного или муниципального имущества, организатору продажи обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации, проведения торгов, продажи государственного или муниципального имущества (далее в настоящем пункте - торги), порядка заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, в том числе предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из установленных обстоятельств дела, Комиссия Чувашского УФАС России признает жалобы «.» необоснованными.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Чувашского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобы «...» необоснованными.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

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