

Организатор торгов -

Управление муниципальной собственности Администрации

г. Переславль-Залесский

152020, Ярославская обл.,

г. Переславль-Залесский,

ул. Комсомольская, д. 5

e-mail: 31000ums@mail.ru

Заявитель –

<...>

**Решение по результатам рассмотрения жалобы
на нарушение порядка проведения торгов**

№ 076/10/18.1-548/2019

30 сентября 2019 года
Ярославль

г.

(изготовлено в полном объеме 03.10.2019)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Шарутина С.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Бубнов А.М.,

с участием:

от организатора торгов – Управления муниципальной собственности Администрации г. Переславль-Залесский (далее — УМС Администрации г. Переславль-Залесский) — <...> (по доверенности),

в присутствии заинтересованного лица — <...>,

в отсутствие заявителя <...>, о месте и времени рассмотрения жалобы уведомленного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 9211 от 23.09.2019 г.) на действия организатора торгов – УМС Администрации г. Переславль-Залесский (ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 9211 от 23.09.2019 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — УМС Администрации г. Переславль-Залесский при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:18:010144:3, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнецова, д. 17 (извещение № 070819/0142858/02).

Обжалуемые действия (бездействие) — нарушение порядка проведения аукциона, неуказание организатором торгов в извещении № 070819/0142858/02 исчерпывающей информации о предмете аукциона.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов предоставил документы, запрошенные уведомлением от 25.09.2019 исх. № 7335/06-07. С доводами жалобы не согласился.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи 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.

Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом РФ.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

07.08.2019 на официальном сайте torgi.gov.ru были опубликованы Извещение № 070819/0142858/02 и аукционная документация о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:18:010144:3, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнецова, д. 17 (лот № 2).

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) **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»).

В пункте 11.3 Извещения организатором торгов установлен следующий порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:

«- аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона, номера лота, предмета, объекта аукциона, основных характеристик объекта аукциона, начальной цены предмета аукциона, «шага аукциона» и порядка проведения аукциона;

- участник (представитель участника) после объявления аукционистом начальной цены предмета аукциона поднимает карточку в случае, если он согласен заключить договор аренды по объявленной цене;

- если после объявления аукционистом цены предмета аукциона, от участников не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона (никто из участников не поднимает свою карточку), то аукцион признается несостоявшимся;

- если несколькими участниками аукциона подтверждена объявленная цена (подняты карточки), то аукцион продолжается. При этом, аукционист объявляет номера поднятых участниками карточек. Участники, поднявшие свои карточки, продолжают участие в аукционе. Если участник не поднимает карточку на объявленную цену, он прекращает свое участие в аукционе;

- цена предмета аукциона до его завершения увеличивается в размере «шага аукциона». До объявления очередного шага аукциона любой участник аукциона вправе предложить кратной шагу произвольное повышение цены, превышающее размер шага аукциона. Факт поступления такого предложения фиксируется аукционистом, после чего иным участникам

аукциона предлагается поддержать предложенное повышение цены путем поднятия карточки. В случае если предложенная участником цена поддерживается хотя бы одним из участников аукциона (кроме предложившего ее участника), аукцион продолжается с предложенной участником цены путем ее увеличения на указанный в настоящем извещении шаг аукциона. При этом, в продолжении аукциона в этом случае принимают только те участники, которые предложили повышенную цену аукциона. Если ни один из участников предложенную цену предмета аукциона не поддержал, участник, предложивший такую цену, признается победителем аукциона. Произвольное повышение цены, превышающее шаг аукциона, может осуществляться в ходе аукциона неоднократно».

Как полагает заявитель, вышеназванный порядок проведения аукциона противоречит положениям Приказа ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее — Приказ ФАС России № 67).

Согласно пункту 141 [Правил](#) проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России № 67 аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона, номера лота, предмета договора, начальной (минимальной) цены договора, «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора. Участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене. Аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона», в соответствии с которым повышается цена. Аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене

договора.

Вместе с тем, из содержания Приказа ФАС России № 67 следует, что указанный порядок проведения конкурентных процедур установлен во исполнение положений [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в [части 1](#) настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации.

Таким образом, правила проведения конкурентных процедур, утвержденные Приказом ФАС России № 67, не подлежат применению при проведении торгов, предусмотренных ЗК РФ.

На заседании Комиссии организатор торгов пояснил, что в ходе проведения аукциона заявитель после объявления аукционистом начальной цены предмета аукциона не поднял карточку, поскольку полагал, что порядок проведения аукциона должен быть аналогичен порядку, указанному в Приказе ФАС России № 67. Однако, аукционист учел данную ошибку участника торгов, разъяснил порядок проведения рассматриваемого аукциона и повторно начал его проведение.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что обжалуемый порядок проведения аукциона правомерно установлен организатором торгов в соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ, а также разъяснен участникам аукциона. Применение данного порядка не повлекло возникновения негативных последствий для конкурентных отношений, а также нарушения прав участников аукциона, поскольку в соответствии с Извещением каждый участник торгов самостоятельно принимает решение о выражении своего намерения приобрести в аренду земельный участок в соответствии с названной ценой предмета аукциона и при последующем повышении цены предмета аукциона вправе не поднимать карточку в связи с утратой интереса к участию в данных торгах.

Относительно довода заявителя об отсутствии в Извещении сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Комиссией установлено следующее.

Согласно указанной норме 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).

Пунктом 2 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 № 83), установлено, что к сетям инженерно-технического обеспечения относится совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 11 Правил № 83 информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе, должна содержать данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В соответствии с Извещением стоимость подключения к сетям водоснабжения и водоотведения подлежит определению на основании нормативных актов Российской Федерации, а также Департамента ЖКХ и регулирования тарифов Ярославской области после уточнения параметров возводимого на земельном участке капитального объекта.

Комиссия полагает, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов ненадлежащим образом исполнена обязанность по указанию в тексте извещения информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, поскольку в Извещении отсутствует указание на конкретные нормативные акты, устанавливающие тарифы на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения, что возлагает на участников торгов обязанность совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете торгов.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что иные предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ сведения о предмете торгов правомерно указаны УМС Администрации г. Переславль-Залесский в объеме, представленном организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, поскольку более подробное установление данных сведений возможно только при определении конкретного объекта, строительство которого будет осуществлено на земельном участке, являющемся предметом торгов.

Факт отсутствия в Извещении указания на нормативный акт, устанавливающий тарифы на подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения, обжалован заявителем только после подведения итогов рассматриваемого аукциона и не повлиял на его намерение участвовать в

торгах. В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок от 10.09.2019 на участие в торгах по лоту № 2 было подано 5 заявок, что свидетельствует об отсутствии негативного влияния на конкуренцию и намерения у потенциальных участников аукциона заключить договор аренды земельного участка на изложенных в Извещении условиях.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что несмотря на нарушение организатором торгов подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части ненадлежащего указания в Извещении данных о тарифе на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, основания для выдачи предписания у антимонопольного органа отсутствуют.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> (вх. № 9211 от 23.09.2019 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — УМС Администрации г. Переславль-Залесский (ИНН 7608002597, ОГРН 1027601051290) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 76:18:010144:3, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул. Кузнецова, д. 17 (извещение № 070819/0142858/02), обоснованной в части ненадлежащего указания организатором торгов в Извещении данных о тарифе на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, в остальной части — необоснованной.

2. Признать УМС Администрации г. Переславль-Залесский нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Обязательное для исполнения предписание УМС Администрации г. Переславль-Залесский не выдавать в связи с тем, что допущенное организатором торгов нарушение не повлекло негативных последствий для конкурентных отношений при проведении аукциона.

4. Снять ограничения, наложенные уведомлением Ярославского УФАС России от 25.09.2019 исх. № 7335/06-07.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии
Гудкевич

Е.В.

Члены
Шарутина

Комиссии

С.А.

Бубнов

А.М.