

■  
■ **жалобе № 22-07-18.1/18**

«27» сентября 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя		
Комиссии:	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов		
Комиссии:	<...>	- начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	- специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Карабашского городского округа Челябинской области (далее – Администрация, организатор торгов), в присутствии:

- <...> – Заявителя;

- <...>. - представителя Администрации по доверенности от 09.01.2018 № 25;

- <...>- работник Администрации, слушатель,

**У С Т А Н О**

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов в форме аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных в границах Карабашского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена: право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 74:29:0506001:360, местоположение: Челябинская обл., г.Карабаш, п.Красный Камень, № 21 А, общей площадью 880,00 кв. метров, извещение № 090818/0236086/01, Лот № 2 (далее – Аукцион, торги).

*В качестве доводов Заявитель указал следующее.*

В ходе проведения Аукциона аукционистом, а также председателем аукционной комиссии было ограничено право Заявителя на участие в данном аукционе, выразившееся в следующем: на третьем шаге (6671,64 руб.) Аукционист объявил Заявителю о том, что он не может продолжать участвовать в аукционе, так как при оглашении второго шага (6483,82 руб.) он не поднял табличку с предложением о цене, а, следовательно, в нарушение требований документации и действующего законодательства организатор торгов ограничил конкуренцию на торгах, в т.ч. путем игнорирования его ценового предложения.

После проведения аукциона аукционист отказал Заявителю в предоставлении копии протокола, в котором он просил отразить отказ аукционистом принимать его предложения по повышению стоимости лота.

Ознакомившись с извещением о проведении Аукциона, Заявителем установлено отсутствие в Аукционной документации порядка проведения Аукциона, согласно которого участники, не объявившие на одном из этапов (шагов) о повышении цены, не могут продолжать принимать участие в аукционе.

Ознакомившись с текстом итогового протокола аукциона, установлены несоответствия в порядке объявления участниками аукциона цены лота, отсутствуют сведения о снятии участников Аукциона Заявителя и <...> в связи с не подтверждением ими второго шага аукциона. Также ошибочно указаны отметки о том, что участник аукциона <...> предложил наибольшую стоимость лота.

На основании изложенного Заявитель просит дать правовую оценку действиям должностных лиц Администрации, проводивших Аукцион, ограничивших его право на участие в Аукционе, а также признать результаты Аукциона недействительными, отменить итоговый протокол от 17.09.2018. Привлечь виновных лиц к ответственности.

*Администрация представила письменные пояснения (исх. № 3990 от 26.09.2018), на заседании Комиссии указала следующее.*

1. При проведении аукциона, перед началом торгов аукционист разъяснил порядок проведения аукциона, а именно, что победителем признается лицо, предложившее наибольший годовой размер арендной платы. В случае, если участник согласен с предлагаемой ценой, то необходимо поднять табличку. На первом шаге аукциона все участники подняли таблички, данный факт зафиксирован в протоколе и озвучен аукционистом во время проведения торгов.

На втором шаге аукциона участники Заявитель и <...>. таблички не подняли, на что аукционист объявил, что таблички подняли только участники под № 4 и № 5.

На третьем шаге аукциона участники Заявитель и <...> снова подняли таблички, на что комиссией по проведению аукциона данным гражданам было разъяснено, что поскольку на втором шаге они прекратили торг, то соответственно, продолжать дальнейшее участие в торгах не могут.

После чего торги были продолжены между двумя оставшимися участниками.

2. Заявитель просил не копию, а экземпляр протокола, на что ему было разъяснено, что в соответствии с п. 15 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) протокол об итогах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, второй остается у организатора торгов.

Кроме того, было разъяснено, что данный протокол будет размещен на официальном сайте Российской Федерации <http://www.torgi.gov.ru//> и на официальном сайте администрации Карабашского городского округа <http://www.karabash-go.ru//>.

3. В соответствии со статьей 39.12 ЗК РФ в протоколе указываются:

- о месте, дате и времени проведения аукциона;
- аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Учитывая вышеизложенное, у организатора торгов отсутствует обязанность отображать в итоговом протоколе подробное описание хода аукциона.

4. В итоговом протоколе от 17.09.2018г. указано, что наибольшую цену предложил участник <...>, копия данного протокола представлена в УФАС в составе документов.

*Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Постановлением Администрации № 511 от 02.08.2018 «О проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Карабашского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), 09.08.2018 размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 10.08.2018, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 10.09.2018, дата проведения Аукциона – 17.09.2018.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. В соответствии с подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Извещением о проведении Аукциона, в том числе Аукционной документацией (далее – Аукционная документация), установлен порядок проведения аукциона в части процедуры подачи заявки на участие в Аукционе, допуска к участию в Аукционе, внесения задатка и определения победителя Аукциона.

Вместе с тем, непосредственный порядок, т.е. процедуру проведения Аукциона, в том числе порядок подачи предложений о цене предмета Аукциона, Аукционная документация не содержит, что не соответствует подпункту 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Как следует из аудиозаписи Аукциона, аукционистом относительно порядка проведения Аукциона было объявлено следующее: «если участник согласен с ценой, он поднимает табличку; победителем признается лицо, которое предложит наибольший размер годовой арендной платы за земельный участок». После чего аукционист объявил начальную цену предмета торгов.

При оглашении аукционистом начальной цены предмета торгов – 6 294,00 все участники подняли таблички. При оглашении аукционистом второго шага Аукциона – 6482,82 подняли таблички участники под номерами 4 и 5. При оглашении аукционистом следующего шага Аукциона – 6671,64 подняли таблички участники под номерами 4 и 5, а также участник под номером 2 – Заявитель. Однако ему указано, что поскольку он не поднял табличку на втором шаге Аукциона, то продолжать участвовать в Аукционе он не может.

Однако перед началом процедуры торгов аукционистом не оговорено, что для того, чтобы далее участвовать в процедуре торгов, необходимо поднимать карточки на каждом шаге Аукциона и в случае неподнятия карточки участник Аукциона считается отказавшимся от дальнейших торгов. Аукционная документация также не содержит сведений относительно указанного порядка проведения Аукциона.

Таким образом, поскольку Аукционная документация в нарушение подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит порядок проведения Аукциона,

аукционистом не озвучен порядок проведения процедуры торгов, указанное привело к нарушению порядка определения победителя Аукциона. Однако к данному нарушению привели недостатки Аукционной документации, а именно отсутствие в ней порядка проведения Аукциона.

Следовательно, довод Заявителя о нарушении организатором торгов действующего законодательства ввиду отсутствия в Аукционной документации порядка проведения Аукцион и ограничении его права участвовать в Аукционе.

2. Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- 2) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- 3) сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- 4) наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- 5) сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Таким образом, ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень сведений, которые должен содержать протокол результатов аукциона, а также указано, что протокол результатов торгов оформляется только в двух экземплярах: для победителя аукциона и для организатора торгов. Поскольку Заявитель не является победителем Аукциона, организатором торгов правомерно отказано ему в выдаче экземпляра протокола.

Кроме того, согласно пункту 16 статьи 39.12 ЗК РФ протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Протокол результатов торгов размещен на официальном сайте торгов, следовательно, Заявитель мог с ним ознакомиться.

С учетом изложенного, довод Заявителя о том, что аукционистом отказано в предоставлении ему копии протокола, в котором Заявитель просил отразить отказ аукционистом принимать его предложения по повышению стоимости лота, не может быть признан обоснованным.

Вместе с тем, согласно пункту 17 статьи 39.12 ЗК РФ победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ в протоколе указываются наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

Итоговый протокол Аукциона от 17.09.2018 содержит сведения о ходе Аукциона, из которого следует, что участником, сделавшим последнее предложение цены 8 937,48 рублей, является <...> Однако в разделе итогового протокола Аукциона от 17.09.2018 «Заключение комиссии» указано, что участником, признанным победителем, является <...>

Таким образом, довод заявителя об указании в протоколе ошибочных сведений об участнике, предложившем наибольшую цену за предмет торгов, является обоснованным.

Следовательно, из содержания итогового протокола невозможно достоверно установить кто именно является победителем Аукциона, что не соответствует подпункту 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.

3. Статьей 39.11 ЗК РФ предусмотрен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Кроме того, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила).

Согласно Правилам "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 5 Правил орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Из пункта 9 Правил следует, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрацией не представлены сведения об обращениях в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и ответы на них (технические условия, информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, мотивированный отказ в выдаче указанных условий).

В Аукционной документации относительно сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения указано: Технические условия на присоединение к газораспределительной сети объекта газификации природным газом от 02.08.2016г. № 260. Однако указанные технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газораспределения на официальном сайте торгов отсутствуют.

Вместе с тем, указание в извещении о проведении Аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газораспределения не исключает обязанность организатора торгов указать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (тепловодоснабжения, водоотведения), 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.

Кроме того, в извещении о проведении Аукциона также отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

На заседании Комиссии представителем Администрации пояснено, что в п. Красный Камень по месту расположения земельного участка отсутствует возможность подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (тепловодоснабжения, водоотведения) ввиду отсутствия центрального тепловодоснабжения, водоотведения.

Однако указанное не исключает обязанность Администрации как организатора торгов указать в извещении о проведении Аукциона сведения об отсутствии возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (тепловодоснабжения, водоотведения).

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона отсутствуют 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, а также сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании изложенного, а также поскольку Администрацией допущены нарушения порядка организации и проведения Аукциона, Комиссия считает



необходимым выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

## **Р Е Ш И Л А :**

1. Признать доводы жалобы физического лица на нарушение порядка организации и проведения Аукциона обоснованными.
2. Признать действия Администрации Карабашского городского округа при организации и проведении Аукциона нарушением подпунктов 3, 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, подпункта 4 пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ.
3. Выдать Администрации Карабашского городского округа в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

**ПРЕДПИСАНИЕ № 22-07-18.1/18**

**об аннулировании торгов**

27 сентября 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	<...>	начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 22-07-18.1/18 от 27.09.2018 по жалобе физического лица на действия Администрации Карабашского городского округа (далее – Администрация)

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации в срок до **12 октября 2018 года** совершить действия по аннулированию открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, расположенных в границах Карабашского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, с кадастровым номером 74:29:0506001:360, местоположение: Челябинская обл., г.Карабаш, п.Красный Камень, № 21 А, общей площадью 880,00 кв. м, извещение № 090818/0236086/01, Лот № 2, а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона (Лот № 2), в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), решение об аннулировании Аукциона (Лот № 2), в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решения об аннулировании Аукциона (Лот № 2) и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС

России в срок **до 19 октября 2018 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

исание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.