

РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/01/18.1-230/2019

г. Якутск

Резолютивная часть оглашена: «23» апреля
2019 г.

Изготовлено в полном объеме: «26» апреля
2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<.....> – временно исполняющего обязанности руководителя, начальника отдела естественных монополий и рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

<.....> – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

<.....> – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии,

При участии:

От ответчика – АМО «город Алдан»,

представитель <.....> по доверенности №170 от 22.04.2019;

представитель <.....> по доверенности 169 от 22.04.2019;

От заинтересованных лиц:

АО АК «Железные дороги Якутии» - представитель <.....> по доверенности №9 от 01.01.2019;

ООО «Ассоциация строителем АЯМ» - представитель <.....> по доверенности №514 от 19.04.2019;

ООО «Реал Эстейт Девелопмент Компани» - генеральный директор общества <.....>, приказ №1 от 03.12.2008;

В отсутствие заявителя Т., надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы;

рассмотрев жалобу гражданина Т. (далее – Заявитель) на действия Администрации муниципального образования «город Алдан» Алданского

района Республики Саха (Якутия) (далее – Заказчик) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность которого не разграничена, площадью 1857 кв. м., с кадастровым номером 14:02:010140:711, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, г. Алдан, ул. Дивизионная 36 б (извещение №140319/0257002/04 от 14.03.2019 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 15 апреля 2019 года поступила жалоба от гр. Т. на действия Администрации муниципального образования «город Алдан» Алданского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность которого не разграничена, площадью 1857 кв. м., с кадастровым номером 14:02:010140:711, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, г. Алдан, ул. Дивизионная 36 б (извещение №140319/0257002/04 от 14.03.2019 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

1. Согласно извещению на проведение аукциона «вид разрешенного использования земельного участка» - Среднеэтажная жилая застройка т.е. разрешенное использование земельного участка – строительство объектов на земельном участке.

Как следует из содержания извещения: «Параметры разрешенного строительства объекта» - стоит прочерк (параметры отсутствуют). «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» - стоит прочерк (технические условия отсутствуют).

Технические условия на технологическое присоединение объекта к системе теплоснабжения и холодного водоснабжения Филиала АО «Теплоэнергосервис» - **отсутствует техническая возможность**, вследствие отсутствия свободной мощности в соответствующей точке подключения.

Технические условия на технологическое присоединение объекта к системе горячего водоснабжения Филиала АО «Теплоэнергосервис» - **отсутствует техническая возможность**, вследствие отсутствия централизованной магистральной сети горячего водоснабжения.

Таким образом, фактическое отсутствие объектов коммунального назначения, сетей электроснабжения, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения на земельном участке который является объектов аукциона было отражено организатором торгов в информационном сообщении.

Однако, обязательная информация, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно 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 плате за подключение в извещении не указана.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Согласно части 3 указанной статьи, организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пунктах 1 и 1.1](#) настоящей статьи.

В соответствии с информационным сообщением, условиями допуска к участию в аукционе являются частником аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства жилья может быть признано юридическое лицо, соответствующее следующим обязательным требованиям:

1.1. Осуществление юридическим лицом деятельности в качестве застройщика не менее чем 3 года при условии, что совокупный объем ввода многоквартирных домов в эксплуатацию за последние 3 года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее чем 15000 кв.м. общей площади помещений.

1.2. Наличие у юридического лица полученного в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации свидетельства о допуске к работам по организации строительства, реконструкции и

капитального ремонта объектов капитального строительства

1.3. Непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе.

1.4. Неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе.

1.5. Отсутствие в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений.

1.6. Отсутствие у юридического лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

1.7. Отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.

Таким образом, организатор аукциона установил в извещении представление участником аукциона иных (дополнительных) документов не предусмотренных законом, чем нарушил требования подпункта 1, 2, 3 пункта 1 и пункта 3 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.

Представители заказчика на заседании комиссии по рассмотрению

жалобы возражали против доводов заявителя.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующим выводам.

14 марта 2019 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru Администрацией опубликовано Извещение №140319/0257002/04 о проведении аукциона по продаже право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность которого не разграничена площадью 1857 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, г. Алдан, ул. Дивизионная, д. 36б (дополнительный к земельному участку, расположенному по адресу: г. Алдан, ул. Дивизионная 36 а) с кадастровым номером 14:02:010140:711 с разрешенным использованием – земельные участки, предназначенные для среднеэтажной застройки, категория земель: Земли населенных пунктов.

Реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление о проведении аукциона №43 от 12.03.2019 «О проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка»;

Организатор торгов: Администрация муниципального образования «город Алдан» Алданского района Республики Саха (Якутия) (678900, Республика Саха (Якутия), Алданский район, г. Алдан, ул. Ленина, д. 6);

Вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка.

Дата и время начала приема заявок: 15.03.2019 08:00.

Дата окончания приема заявок: 12.04.2019 в 12:00.

Дата и время проведения аукциона 19.04.2019 10:00.

Срок аренды: 3 лет 0 месяцев.

Начальная цена: 16,105 руб.

Кадастровый номер: 14:02:010140:711.

Площадь: 1857 Квадратный метр.

В соответствии с правилами ст. 18.1 Закона о защите конкуренции 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 N 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.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, считает довод заявителя о том, что земельный участок не может быть предметом аукциона в связи с отсутствием условий технологического присоединения, необоснованным на основании нижеследующего.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения в том числе 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).

Согласно подпункту 3 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.

[Правила](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и [Правила](#) подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83.

Согласно [пункту 9](#) Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса 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.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для 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.

Положение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом, как следует из материалов рассмотрения жалобы, сведения о параметрах разрешенного использования строительства объекта и о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения имеются в информационном сообщении и приложенной аукционной документации.

Кроме того, согласно ответа №15-07/767 от 14.03.2019 АО «ДРСК «Южно-Якутские Электрические Сети», представленного заказчиком к рассмотрению жалобы, подключение объекта к электрической сети возможно. Имеющееся обременение в виде охранной зоны проходит вдоль границы испрашиваемого земельного участка, что не препятствует проведению подготовки, а также планируемой застройки земельного участка.

Согласно ответа №111-19 от 14.03.2019 Филиала АО «Теплоэнергосервис» для данного объекта возможно подключение к сетям водоотведения. Осуществление горячего водоснабжения обеспечивают лица, ответственные за эксплуатацию систем инженерно-технического обеспечения внутри здания, следовательно, застройщик должен предусмотреть в проекте здания наличие водоподогревающего устройства.

При таких условиях, предоставление заключений заказчику по земельному участку о том, что возможно подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о технических условиях, является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, что не препятствует проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, довод заявителя о том, что земельный участок указанный в Извещении, относящийся к категории земель не может быть предметом аукциона в связи с отсутствием сведений, предусмотренных пунктом 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, не нашел своего подтверждения.

Также Комиссия антимонопольного органа также считает необоснованным довод заявителя о том, что заказчик установил представление участником аукциона иных документов не предусмотренных законом, необоснованным ввиду нижеследующего.

В соответствии с частью 1 статьи 39.12 ЗК РФ Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу ч. 3 ст. 39.12 ЗК РФ Организатор аукциона не вправе требовать представление иных документов, за исключением документов, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи. Организатор аукциона в отношении заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц и едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

При этом, исходя из информационного сообщения заказчика (стр. 4) перечнем предоставляемых документов к участникам является:

1) Заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) Документы, подтверждающие внесение задатка;

3) Копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

4) Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо.

Установленный заказчиком перечень предъявляемых документов соответствует требованиям части 1 статьи 39.12. ЗК РФ надлежащим образом.

При таких условиях, организатором торгов не было установлено иных (дополнительных) требований не предусмотренных законом, поскольку предъявляемый законный перечень документов указан администрацией на стр. 4 Информационного сообщения.

В этой связи, довод заявителя о том, что организатор аукциона установил представление участником аукциона иных документов не предусмотренных законом, также не нашел своего подтверждения.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной

площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Как следует из материалов рассмотрения жалобы и документов, представленными заказчиком в антимонопольный орган, Т. (заявитель) не направлял заявку на участие в аукционе.

При этом, согласно положениям ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, действия организатора торгов могут быть обжалованы лицами не подававшими заявку только в случае возможности ущемления и(или) нарушения его законных прав и интересов.

Как из известно из материалов жалобы, Т. является физическим лицом, с заявкой на участие в аукционе в администрацию не обращался. Разъяснений организатору торгов по содержанию положений извещения заявителем также направлено не было.

Доказательств, свидетельствующих о возможности нарушения либо об ущемлении заявителем его прав и законных интересов в антимонопольный орган, не представлено.

При таких условиях, не имеется оснований полагать, что Т. является лицом, имеющим право на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, в смысле нормы части 2 статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку не подавал заявку на участие в конкурентной процедуре.

Учитывая изложенное, оценив все доводы заявителя и лиц, участвующих в деле, рассмотрев всесторонне полно обстоятельства по настоящей жалобе, Комиссия антимонопольного органа не находит оснований для признания жалобы обоснованной.

В соответствии с [частью 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 Закона

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гражданина Т. на действия Администрации муниципального образования «город Алдан» Алданского района при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка государственная собственность которого не разграничена, площадью 1857 кв. м., с кадастровым номером 14:02:010140:711, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, г. Алдан, ул. Дивизионная 36 б (извещение №140319/0257002/04 от 14.03.2019 на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии _____ <.....>

Члены Комиссии _____ <.....>

_____ <.....>