

РЕШЕНИЕ

по делу №007/01/18.1-1008/2020 о нарушении порядка
организации и проведения торгов

16 сентября 2020 года
Нальчик

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

УСТАНОВИЛА

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Кабардино-Балкарской Республике (далее – Управление) в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) поступила жалоба (далее – Заявитель) на действия МКУ «Управление имущественных и земельных отношений, сельского хозяйства и природопользования Местной администрации Урванского муниципального района КБР» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым № 07:07:2400000:340, площадью 19 599 кв.м, по извещению №210720/19332649/01 от 21.07.2020 г., лот №5 (далее – Жалоба).

Жалоба в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Далее - Закон о защите конкуренции) принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте Управления <http://kbr.fas.gov.ru>.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Управление уведомлением от 03.09.2020 г. №06/4198 приостановило процедуру аукциона до рассмотрения жалобы по существу. Рассмотрение жалобы состоялось 09 сентября 2020 года, после однократного продления срока принятия решения, рассмотрение состоялось 16 сентября 2020 года

Заявитель обжалует действие Организатора торгов, выразившиеся, по его доводам в превышении установленного шага аукциона.

Исследовав имеющиеся в материалах дела документы и сведения, Комиссия Управления установила следующее.

На основании Постановления МКУ «Местная администрация Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» от 20 июля 2020 года №689 был объявлен аукцион по продаже вышеуказанного земельного участка. Извещение №210720/19332649/01 (далее – Извещение) размещено 21.07.2020 на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> (далее – Официальный сайт).

Согласно Извещению дата начала подачи заявок – 22.07.2020, дата окончания подачи заявок – 17.08.2020, дата проведения аукциона – 21.08.2020.

Проверяя доводы жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентируется «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ).

Согласно пункту 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса 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»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В главе 5 извещения о проведении аукциона №210720/19332649/01 содержится порядок проведения аукциона и определения победителя, в пункте 1 главы 5 извещения указано, что аукцион проводит аукционист, который оглашает наименование, основные характеристики и начальный размер арендной платы, «шаг аукциона» и порядок проведения аукциона. «Шаг аукциона не изменяется в течении всего аукциона.

В пункте 2 главы 5 извещения указано, что участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начального размера арендной платы и каждым очередным размером арендной платы в случае, если готовы заключить договор аренды в соответствии с этим размером арендной платы. Каждый последующий размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущего размера арендной платы на «шаг аукциона». После объявления очередного размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника

аукциона. Затем аукционист объявляет следующий размер арендной платы в соответствии с «шагом аукциона».

Исходя из порядка проведения аукциона, указанного в извещении №210720/19332649/01, объединение шагов аукциона на кратный размер шага не предусмотрено.

Шаг аукциона согласно извещению установлен в размере 458 руб. (лот №5).

В протоколе от 24.08.2020 №15/5/1 о результатах открытого аукциона №09 на право заключения договора аренды земельного участка (лот №5), содержится информация о том, что на аукционе велась аудиозапись.

Организатором торгов в материалы дела предоставлена аудио и видеозапись хода проведения аукциона, а также документ, содержащий сведения о повышении цены в ходе проведения аукциона по лоту №5.

Однако на представленной аудиозаписи AUD-20200909-WA0001 зафиксирован ход проведения аукциона до 3900 шага аукциона, после объявления суммы в размере 1 814 717 руб. аудиозапись аукционной комиссией не проводилась. Видеозапись хода проведения аукциона прерывается на 150 шаге аукциона с объявленной суммой в размере 83 987 руб.

В реестре шагов аукциона предоставленном организатором торгов в материалы дела указано, что последней объявленной ценой по шагу №78 100 является сумма равная 35 089 017 руб., указанная цена годовой арендной платы также указана в протоколе от 24.08.2020 №15/5/1 о результатах открытого аукциона №09 на право заключения договора аренды земельного участка (лот №5), согласно которому Бжедугов М.К. был признан победителем аукциона.

Согласно представленным материалам и письменному пояснению представителя по доверенности Организатора торгов, перед началом аукциона одним из участников было предложено увеличить сумму аукциона, после чего аукционная комиссия Организатора торгов решила объединить шаги аукциона не меняя их сумму.

Исходя из анализа аудио и видеозаписи Комиссией Управления установлено, что на 22 минуте видеозаписи участником под №3 предложено повысить сумму шага аукциона, а участником под №6 предложено объединить шаг аукциона на 20 шагов, что и было сделано аукционной комиссией, возражений от иных участников не поступило. Однако на 18 минуте аудиозаписи хода проведения аукциона, членами аукционной комиссии предложено увеличение шага аукциона в 50 кратном размере от установленного в извещении шага аукциона равного 458 руб., таким образом, по инициативе аукционной комиссии начиная с 1700 шага аукциона (807 117 руб.), цена лота увеличивалась на сумму кратную шагу аукциона в 50

раз.

Согласно реестру шагов аукциона начиная, с 6000 шага цена лота №5 увеличивалась на сумму кратную шагу (458руб.) в 100 раз, начиная с 26 100 шага аукциона в 200 раз. Ввиду отсутствия аудио и видеозаписи начиная с 3900 шага аукциона, Комиссия Управления не может установить факт согласования указанных действий с участниками аукциона.

Также Комиссия Управления в ходе изучения материалов представленных Организатором торгов установила, что с 1210 по 1700 шаг аукциона, в расчете суммы шагов аукциона установлен шаг равный 485 руб., при установленном в извещении №210720/19332649/01 шаге равном 458 руб., что привело к необоснованному увеличению цены годовой арендной платы за земельный участок по лоту №5.

В соответствии с частью 12 статьи 22 Земельного кодекса РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Таким образом, Организатором торгов нарушен пункт 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, согласно которому «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов от начальной цены предмета аукциона.

Согласно пункту 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не предусмотрена возможность изменения, как аукционной документацией, так и участником аукциона шага аукциона путем его кратного увеличения и соответствующего этому увеличению цены.

Указанная позиция подтверждена в Постановлении шестого Арбитражного апелляционного суда от 03.06.2019 по делу №06АП-2434/2019, Решении Арбитражного суда Саратовской Области от 17.10.2019 по делу №А57-11440/2019, Решением Арбитражного суда Республики Алтай от 30.05.2019 по делу №А02-107/19.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия Управления признала довод заявителя о превышении установленного шага аукциона обоснованным.

В результате изучения представленных по запросу Управления документов и извещения, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru, установлено, что вид разрешенного использования земельного участка, являвшегося предметом аукциона, предусматривает строительство зданий, сооружений. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно подпункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ

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).

В извещении №210720/19332649/01 по лоту №5, в разделе «Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения» указаны следующие технические условия:

Электроснабжение

Точки присоединения:

ВЛ-10кВ, Ф-435 п.ст. «Кахун».

Срок действия технических условий составляет не менее 2 и не более 5 лет.

Плата за технологическое присоединение рассчитывается на основании Приказа Государственного комитета Кабардино-Балкарской Республики по энергетике, тарифам и жилищному надзору от 30 декабря 2015 г. № 72.

Водоснабжение

Отсутствуют.

Водоотведение

Центральная канализация в сельском поселении Кахун отсутствует.

Газоснабжение

Имеется техническая возможность на подключение к

газораспределительной сети в/д.

Срок действия технических условий на подключение – 2 года.

Ростелеком

Возможность технического подключения отсутствуют.

Максимальный/минимальный размер допустимого параметра строения: на земли промышленности не распространяются, при условии безопасного переноса коммуникаций за пределы з/у с привлечением необходимых специализированных служб.

Таким образом, установлено, что в указанном извещении в пункте о электроснабжении отсутствует информация о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в пункте о газоснабжении отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Организатором торгов в материалы предоставлено письмо от филиала в Урванском районе АО «Газпром газораспределение Нальчик» №88 17.05.2018, в котором также отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение.

Организатором торгов в материалы дела иные запросы и ответы по техническим условиям на указанный земельный участок не предоставлены, на сайте www.torgi.gov.ru не размещены.

В соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей

инженерно-технического обеспечения. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации (часть 10 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 утверждены 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 (далее - Правила).

Пунктами 10 и 11 Правил определены требования, которые должны содержать технические условия и информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Так, согласно пункту 10 Правил технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи.

Пунктом 11 Правил определено, что информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

В своих пояснениях, на рассмотрении жалобы представитель Организатора торгов пояснил, что запросы и ответы по техническим условиям подключения

объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не сохранились.

Также следует отметить, что ответы на запросы технических условий подключения, Организатором торгов не размещены на сайте <http://torgi.gov.ru>, реквизиты писем в извещении не указаны.

Исходя из изложенного, информация, указанная в извещении о проведении аукциона, не содержит всех данных, предусмотренных требованиями подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, которые должны содержаться в технических условиях согласно Правилам. Включение в состав извещения о проведении аукциона только информации о наличии возможности подключения к сетям не может быть признано соблюдением требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Следует учитывать, что от наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона (застройщика) в строительство объекта. В рассматриваемом случае ответчик, нарушив требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, не предоставил участникам полную и достоверную информацию о земельных участках, являющихся предметом аукциона. Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе.

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 принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по КБР по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу на действия МКУ «Управление имущественных и земельных отношений, сельского хозяйства и природопользования Местной администрации Урванского муниципального района КБР» при проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым № 07:07:2400000:340, площадью 19 599 кв.м, по извещению №210720/19332649/01 от 21.07.2020 г., лот №5, обоснованной.
2. Выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений.

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