

РЕШЕНИЕ № 18-Т/2017

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

01 февраля 2017 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района (далее – Организатор торгов) – М.А.Н. (Доверенность) и Л.Е.С. (Доверенность), в отсутствие надлежаще уведомленной М.Н.В. (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, лоты №№ 19-31 (извещение № 071216/1152603/01 размещено 07.12.2016 на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, лоты №№ 19-31 (извещение № 071216/1152603/01 размещено 07.12.2016 на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель указывает на нарушение порядка организации и проведения торгов, выразившееся в размещении на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru недостоверной информации об отмене торгов по лоту № 22, в то время как торги по данному лоту были проведены и по нему определен победитель.

Кроме того, Заявитель указывает, что в размещенном извещении отсутствует обязательная информация о технических условиях и о плате за их подключение, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 01.02.2017 г. в 12.00 по адресу: г.Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Администрация Фонталовского сельского поселения Темрюкского района разместила на сайте www.torgi.gov.ru 07.12.16 г. извещение №071216/1152603/01 о проведении торгов по продаже права собственности на земельные участки, права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся на территории Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, государственная собственность на которые не разграничена с №19 по №31 лот.

Торги по лоту № 23 были отменены на основании распоряжения главы Фонталовского сельского поселения Темрюкского района № 2-р от 12.01.2017 года, в связи с поступившими от администрации муниципального образования Темрюкский район разъяснениями по сложившей практике предоставления подобных земельных участков, расположенных в береговой полосе.

Из пояснений Организатора торгов следует, что отмена торгов по лоту № 22 произошла вследствие технической ошибки, допущенной 17 января 2017 года секретарем комиссии по проведению аукциона по предоставлению земельных участков, расположенных на территории Фонталовского сельского поселения Темрюкского района.

В связи с тем, что правовых оснований для отмены аукциона по лоту № 22 у администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района не было, торги по лоту № 22 проведены в установленный в извещении срок.

Неправомерные действия организатора аукциона необоснованно ограничили доступ Заявителя, и других участников к участию в аукционе, по лоту №22, на право, на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, ул. Красная, 1, с кадастровым номером 23:30:0202004:11124, площадью 1059 кв.м.

Кроме того, при изучении извещения о проведении указанных торгов, установлено, что в нем отсутствует обязательная информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за такое подключение, что противоречит Земельному кодексу РФ. Отсутствие в извещении указанных сведений не позволяет заинтересованным лицам получить необходимую и достаточную информацию для принятия решения об участии.

От наличия технических условий на подключение такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта к сетям, наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона в строительство выигранного объекта. То есть организатор аукциона не предоставил участникам полной и достоверной информации об аукционе и его лотах в части технических условий водопользования и водоотведения, электричества и газа, а также платы за подключение и параметрах разрешенного строительства.

Подготовка и организация 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 регламентируется положениями статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Перед проведением аукциона необходимо получение технических условий 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.

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).

Согласно указанному извещению лоты, кроме лотов 22 и 23, выставлены для строительства (для индивидуального жилищного строительства и для строительства и эксплуатации гостиницы).

Таким образом, из анализа вышеприведенных правовых норм следует, что на момент принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены уполномоченным органом.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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 Российской Федерации от 13.02.2006 г. N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пунктом 9 вышеупомянутых Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий 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, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как Организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Указанная правовая позиция согласуется с выводами Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изложенными в постановлении от 14.10.2013 по делу № А32-25338/2012.

Таким образом, указанные действия Организатора торгов являются нарушением порядка проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу М.Н.В. на действия администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района при организации и проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, лоты №№ 19-31 (извещение № 07 1216/1 152603/01 размещено 07.12.2016 на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. В связи с тем, что ранее по делу № 15-Т/2017 Организатору торгов выдано предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов, предписание не выдавать.

Заместитель председателя комиссии

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

О.И. Тимофеенко

Е.И. Азарова

О.А. Сафронова

А.А.
Оберемок

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