РЕШЕНИЕ № 044/01/18.1-591/2021

Резолютивная часть решения оглашена «10» декабря 2021 г.
г. Кострома

В полном объеме решение изготовлено « 14 » декабря 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению жалоб (далее – Комиссия), поданных в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председатель Комиссии:

Заместителя руководителя управления-начальник отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России

Члены комиссии:

Специалист -эксперт отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России,

Специалист 1 разряда отдела антимонопольного контроля и информационного анализа Костромского УФАС России.

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу гр. Корепина А.А. на действия конкурсной комиссии управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: 156005, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции,2 эл. адрес: uizo@gradkostroma.ru) при рассмотрении заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, земельный участок 9а (извещение № 211021/0105622/01).

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее - Костромское УФАС России) поступила и была рассмотрена жалоба гр. Корепина А.А. (далее – Заявитель) на действия конкурсной комиссии управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: 156005, Костромская область, город Кострома,

площадь Конституции,2 эл. адрес: uizo@gradkostroma.ru) (далее-Управление) при рассмотрении заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, земельный участок 9а. (извещение № 211021/0105622/01).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 02.12.2021 года направлено 02.12.2021 года Заявителю по электронной почте, Комитету - по электронной почте (исх. № 4000/04 от 02.12.2021 года).

Рассмотрение жалобы состоялось 08.12.2021 года в 15 часов 30 минут.

При рассмотрении жалобы присутствовали: представитель Управления – Тараканов Петр Николаевич, представитель по доверенности от 07.12.2021 №33. Заявитель на заседании комиссии явку не обеспечил, ходатайство о рассмотрении жалобы в его отсутствии не направлял.

В заседании комиссии объявлялся перерыв до 15 часов 00 минут 10.12.2021г., после перерыва заседание Комиссии продолжилось. На заседании присутствовали: представитель Управления Шаталова Надежда Николаевна, представитель по доверенности от 07.12.2021 № 32.

Обжалуемые торги – открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Костромы с площадью 451,0 кв.м., кадастровый номер 44:27:040705:134, местоположение: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, земельный участок 9а. (извещение № 211021/0105622/01).

Извещение № 211021/0105622/01 о проведении Аукциона (далее - Извещение) опубликовано 02.12.2021 года на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт торгов).

Организатор Аукциона - Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы.

Обжалуемые действия Аукционной комиссии – действия организатора торгов при проведении открытого аукциона.

Из жалобы Заявителя, гр. Корепина А.А. на действия конкурсной комиссии по проведению открытого аукциона следует:

- отсутствие сведений об опубликовании извещения в официальных источниках;

- отсутствия в извещении сведений 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 извещения, а также ссылки на неактуальные технические условия о возможности

технологического подключения;

- извещение содержит условия, ограничивающие возможность в подаче заявки на участие в аукционе;

- установление необоснованного размера ежегодной арендной платы;

- существующий проезд к земельному участку не обеспечивает возможность организации строительства.

Представители Управления не согласны с доводами жалобы Заявителя в полном объеме, представлены письменные пояснения и документы от 07.12.2021 г. вх. № 6230. Просят признать жалобу необоснованной, полагают, что при проведении Аукциона нарушений Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) не допущено.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы представителей Управления, участвующих в рассмотрении жалобы, доводы заявителя комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 данного кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сведения, которые должны содержаться в извещении о проведении аукциона, предусмотрены пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Пунктом 20 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

1. Довод Заявителя об отсутствии сведений опубликования извещения о проведения аукциона, в соответствии с п. 20 ст. 39.11 ЗК РФ, комиссия считает необоснованным по следующим основаниям:

Из пояснений Управления следует, что согласно статьи 59 Устава города Костромы официальным опубликованием муниципального правового акта города Костромы или соглашения, заключенного между органами местного самоуправления, считается первая публикация его полного текста в периодическом печатном издании, учрежденном Администрацией города Костромы, -бюллетене «Официальный вестник города Костромы».

Для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов города Костромы и соглашений органы местного самоуправления города также используют учрежденное Администрацией города Костромы сетевое издание «Официальный вестник города Костромы», имеющее доменное имя сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://pravokostroma.ru (регистрация в качестве сетевого издания: Эл № ФС77-73497 от 17.08.2018).

Сайтом для размещения информации о проведении торгов, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2010 г № 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов» является сайт: www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка размещено на сайте www.torgi.gov.ru - 22.10.2021. В бюллетени «Официальный вестник Кострома» (в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://pravokostroma.ru) размещено - 22.10.2021, то есть с соблюдением норм действующего законодательства.

2. В части доводов Заявителя об отсутствии в аукционной документации сведений 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 сроках действия технических условий, о плате за подключение (технологического присоединение) на дату опубликования извещения, а также что извещение содержит ссылки на неактуальные технические условия, комиссия приходит к следующим выводам:

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В извещении на проведение аукциона размещены сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и содержат информацию о сроке их действия. На момент опубликования извещения срок действия их не истек.

В соответствии с пунктом 2 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, сети инженерно-технического обеспечения-совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Управлением в аукционной документации размещены сведения о возможности подключения (технологического присоединения) предоставленные АО «Газпром газораспределение Кострома» (газоснабжение), ОАО «ТГК-2» (теплоснабжение), МУП г. Костромы «Костромагорводоканал» (водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация), ПАО «Россети Центр» (электроснабжение). Все выданные технические условия на момент публикации извещения были действующими. Следовательно, довод Заявителя в части не размещении сведений о возможности подключения (технологического присоединения), а также истечения срока возможности технологического присоединения необоснован.

3. Довод Заявителя об установлении в п. 8 Извещения о проведении аукциона порядка приема заявок, а именно: «Для участия в аукционе претендент представляет организатору аукциона (лично через своего представителя) заявку на участие в аукционе по форме, приведенной в приложении 1, начиная с 22 октября 2021 года в рабочие дни с 09 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 18 часов 00 минут по московскому времени, по адресу: 156005, г. Кострома, площадь Конституции, 2, Управление имущественных и земельных отношений администрации города Костромы, кабинет 303».

Комиссия Костромского УФАС России считает довод обоснованным, так как установление требований о подачи заявки только лично или через своего представителя создает препятствия в подаче заявки лицам, желающим участвовать в данном аукционе, как находящимся на значительном удалении города Костромы, так и расположенным на территории города Костромы.

В своих пояснениях Управление указывает, что место и срок приема заявок были определены в пункте 8 извещения: (г. Кострома, площадь Конституции, 2 кабинет 405). Кроме того, в извещении указаны контактные телефоны Управления и адрес электронной почты. Любые заинтересованные лица вправе были обратиться в Управление, и необходимые документы могли быть представлены заинтересованным лицам по почте/факсимальной связи/электронной почте либо иным доступным способом. Однако вышеуказанные сведения (указанных в письменных пояснениях Управления) в извещении отсутствуют.

Указанный пункт 8 извещения содержит информацию не в полном объеме и нарушает законодательно установленный порядок подачи заявок на участие в торгах, приводит (может привести) к нарушению прав и законных интересов, желающих принять участие в данном аукционе, ограничивают право в подаче заявки на участие в аукционе иным способом не запрещающимся законом.

Указанные действия организатора торгов противоречат положениям ст. 39.18 ЗК РФ и ст. 448 ГК РФ, поскольку лишают потенциальных участников возможности принять участие в торгах. Кроме того, эти действия оказали (могли оказать) существенное влияние на результаты торгов, что, в свою очередь, привело к неэффективному использованию государственного имущества, поскольку указанные действия уменьшили возможность участия в торгах потенциальных участников и, следовательно, повлияли на формирование цены реализации.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 20.09.2011 № 7905/09 по делу № А40-40222/08-153-445, открытые торги проводятся с целью привлечения максимально широкого круга участников и получения в данном случае

организатором торгов наибольшей цены за реализуемое право, следовательно, незаконное ограничение доступа к участию в торгах ущемляет права потенциальных участников торгов, интересы организатора торгов, а также, как в данном случае торгов в отношении государственного имущества, публичные интересы.

ФАС Московского округа в Постановлении от 03.08.2010 № КГ-А41/6145-10-1,2,3,4,5,6 по делу N А41-16606/09 указал, что не указание в извещениях о предварительной записи на проход в здание для подачи заявок; нарушение открытой формы торгов; непринятие заявок через канцелярию; запрет для заявителей на возможность подачи заявок посредством почтовой связи; не оформление пропусков для прохода в здание по заявкам, направленным телеграммами, являются нарушением антимонопольного законодательства.

Таким образом, комиссия по рассмотрению жалобы приходит к выводу, что вышеизложенный довод Заявителя является обоснованным.

4. Довод Заявителя касательно установления необоснованного размера ежегодной арендной платы, Комиссия Костромского УФАС России считает необоснованным на основании следующего.

В соответствии с п.14 ст.39.11 ЗК РФ начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Пунктом 4 Извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Костромы следует:

- начальный размер ежегодной арендной платы: 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей;

- шаг аукциона: 9700 (Девять тысяч семьсот) рублей;

- размер задатка: 324 000 (Триста двадцать четыре тысячи) рублей.

Как следует из позиции Управления, начальная цена предмета аукциона определена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», что не противоречит действующему законодательству.

Управлением, в подтверждение установления размера ежегодной арендной платы, представлен отчет об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 44:27:040705:134, общей площадью 451.0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: культурное развитие, историко-культурная деятельность, находящееся по адресу: Костромская область, город Кострома,

улица Дзержинского, земельный участок 9а, от 26.08.2021 № 481, выполненного частнопрактикующим оценщиком Титовой Н.В., составляет 324 000 рублей.

Следовательно, довод Заявителя является необоснованным.

5. В части доводов об отсутствии возможности обеспечить проезд через земли общего пользования для организации строительства, участие в аукционе на право аренды земельного участка является добровольным. Прежде чем принять участие, Заявитель может ознакомиться как с документацией, размещенной в официальных источниках, так и непосредственно с выходом на соответствующий земельный участок, являющийся предметом аукциона, в целях его осмотра, что закреплено в пункте 14 извещения.

Также Управлением в ходе рассмотрения данной жалобы предоставлена схема расположения земельного участка являющегося предметом аукциона, согласно предоставленной информации (схемы) подъезд к данному земельному участку имеется. Таким образом, необходимость согласования сервитута для организатора торгов отсутствовала.

Следовательно, довод Заявителя является необоснованным.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу, гр. Корепина А.А. на действия конкурсной комиссии Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: 156005, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции, 2 эл. адрес: uizo@gradkostroma.ru), при проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Костромы расположенного по адресу: город Кострома, улица Дзержинского, земельный участок 9а, кадастровый номер 44:27:040705:134, обоснованной.

2. Выдать Управлению имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы (почтовый адрес: 156005, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции, 2 эл. адрес: uizo@gradkostroma.ru) обязательное для исполнения предписание.

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

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела и приобщена к материалам дела.