

1. Организатору торгов –
Администрации
Бискамжинского поссовета
Аскизского района
Республики Хакасия

ул Железнодорожная, д. 4, рп
Бискамжа, Аскизский р-н,
Республика Хакасия, 655730

2. «...»

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 05-Т

19.03.2018 года

г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора в составе:

Председатель
комиссии -

Члены комиссии:

при участии организатора торгов – Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия (далее – организатор торгов, Администрация Бискамжинского поссовета):

- «...», на основании доверенности от 16.03.2018 года, б/н,

в отсутствие заявителя - «...» (далее – Заявитель, «...»),

рассмотрев жалобу «...» на действия организатора торгов – Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия при проведении аукциона (закупка № 110118/0642780/01) - на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), на рассмотрении жалобы велась аудиозапись,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия 07.03.2018г. вх. № 1162 поступила жалоба физического лица «...» на действия организатора торгов – Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия при проведении аукциона (закупка № 110118/0642780/01) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2).

В своей жалобе заявитель указывает, что согласно аукционной документации разрешенное использование земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений и т.п., т.е. строительство объектов капитального строительства.

При этом, в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать 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, однако указанное извещение такой информации не содержит.

Заявитель делает вывод, что размещенная аукционная документация

не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что ограничивает количество потенциальных участников аукциона.

Заявитель просит рассмотреть жалобу по существу, выдать организатору торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискампжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) предписание об устранении нарушений, а именно об аннулировании торгов.

16.03.2018 года в адрес Хакасского УФАС России поступили письменные пояснения от организатора торгов, в которых указано, что сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не указаны в извещении о проведении аукциона, поскольку на дату объявления аукциона такие подключения отсутствовали.

Представитель организатора торгов на заседании комиссии поддержал доводы, указанные в письменных пояснениях.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила, что все истребованные у организатора аукциона документы и информация представлены на рассмотрение жалобы № 04-Т.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи 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 № 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.

Частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что 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.

Согласно пункта 1 статьи 39.1 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 39.1 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, рассмотрение жалобы проводится в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В результате рассмотрения жалобы комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила следующее.

Согласно пункта 1 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о

проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно подпункта 4 пункта 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 или ведения дачного хозяйства).

При этом, подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, что 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.

Следовательно, орган местного самоуправления должен получить 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 и опубликовать сведения о них в составе такого извещения.

Распоряжением Главы Бискамжинского поссовета от 09.01.2018 года № 1 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении аукциона на право аренды земельного участка с кадастровым № 19:05:130103:375, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Хакасия, Аскизский район, рп Бискамжа, ул. Ешмекова, 30А, общей площадью 220 кв.м., категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – для строительства и эксплуатации магазина, начальная цена (начальный размер годовой арендной платы) – 23 800 руб., шаг аукциона – 1 190 руб., размер задатка – 4760 руб., срок действия договора аренды – 10 лет, форма подачи предложений о цене – открытая.) (Лот №2).

25.01.2017 года на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru размещена информация (извещение, аукционная документация, проект договора) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) (номер извещения на сайте № 110118/0642780/01) для строительства магазина.

Дата и время начала срока подачи заявок на участие в аукционе:

«25» января 2018 года 09 часов 00 минут.

Дата и время окончания срока подачи Заявок на участие в аукционе:
«26» февраля 2018 года 17 часов 00 минут.

Дата и время аукциона: «28» февраля 2018 года в 14 часов 30 минут.

Согласно Протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 27.02.2018 года на участие в аукционе поступила 1 (одна) заявка.

Аукционной комиссией была рассмотрена заявка единственного участника и правомерно принято решение о допуске к участию в аукционе ИП «...»

Согласно Извещения № 110118/0642780/01 размещенного на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов, сведения в графе «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» - отсутствуют.

Следовательно, в Извещении № 110118/0642780/01 о проведении аукциона на право на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) не указана обязательная для размещения информация в соответствии с подпунктом 4 пункта 31 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 сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Кроме того, земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) не может являться предметом аукциона в соответствии с подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, поскольку в отношении указанного земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании изложенного, в нарушение подпункта 4 пункта 8 статьи

39.11, подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в Извещении № 110118/0642780/01 о проведении торгов надлежащим образом не был определен предмет торгов, поскольку технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и размер платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении спорного земельного участка не были определены.

Вышеуказанные действия организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

В ходе рассмотрения жалобы «...» комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения, которые выразились в следующем.

1. В соответствии с пунктом 14 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

При этом, в пункте 5.2 проекта договора на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискампжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) (номер извещения на сайте № 110118/0642780/01) указано следующее:

- осуществить выноску границ земельного участка в натуре по отдельному договору с землеустроительной организацией, за свой

счет.

Таким образом, организатором торгов в нарушение пункта 14 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ в проекте договора установлена обязанность по выполнению работ, которые влекут за собой дополнительные расходы арендатора.

2. Согласно пункта 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 Извещении № 110118/0642780/01 о проведении аукциона на право на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискампжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) указан «шаг аукциона» - 1 190 рубля, что составляет 5% от начальной цены (23 800 рублей).

Следовательно, организатором торгов в нарушение пункта 18 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлен «шаг аукциона» превышающий допустимое значение в соответствии с порядком проведения аукциона на право аренды земельного участка в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Вышеуказанные действия организатора торгов содержат признаки состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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 (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 Федерального закона.

Для устранения выявленных нарушений, комиссией антимонопольного органа решено выдать органу по ведению реестра – Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия и его комиссии предписание, направленное на устранение таких нарушений.

В соответствии с положениями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу № 05-Т физического лица «...» на действия организатора торгов – Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия при проведении аукциона (закупка № 110118/0642780/01) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Администрацию Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия нарушившей пункт 14 статьи 39.8, подпункт 4 пункта 8, пункт 18 и подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Организатору торгов - Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия выдать Предписание об устранении выявленных нарушений, посредством аннулирования аукциона.

4. Передать материалы жалобы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Примечание: решение, принятое по результатам рассмотрения жалобы, может быть обжаловано в Арбитражном суде Республики Хакасия в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

1. Организатору торгов –
Администрации
Бискамжинского поссовета
Аскизского района
Республики Хакасия

ул Железнодорожная, д. 4, рп
Бискамжа, Аскизский р-н,
Республика Хакасия, 655730

2. «...»

ПРЕДПИСАНИЕ
по жалобе № 05-Т

19.03.2018

г. Абакан

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договора в составе:

Председатель
комиссии -

Члены комиссии:

руководствуясь статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения от 19.03.2018 года по жалобе № 04-Т «...» на действия организатора торгов – Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия при проведении аукциона (закупка № 110118/0642780/01) на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

I. Организатору торгов – Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия:

- аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Бискамжинский поссовет Аскизского района Республики Хакасия (лот № 2) (номер извещения № 110118/0642780/01), а также разместить на официальном сайте ЕИС в сфере закупок www.torgi.gov.ru информацию об аннулировании указанной закупки.

II. Организатору торгов - Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия в течении трех рабочих дней со дня со дня исполнения раздела I настоящего предписания:

- вернуть задаток заявителям, подавшим заявки на участие в аукционе.

III. Организатору торгов - Администрации Бискамжинского поссовета Аскизского района Республики Хакасия **в срок до 02.04.2018 года** исполнить настоящее предписание и представить в Хакасское УФАС России письменное подтверждение исполнения настоящего предписания с приложением соответствующих документов.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.

Председатель комиссии:

Члены комиссии: