

РЕШЕНИЕ № 152-Т/2018

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

07 июня 2018 г.
Краснодар

г.

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:

Тимофеев О.И. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

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

Пивень В.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Д.А.Ф. на действия организатора торгов – управления имущественных отношений администрации МО Туапсинского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 190418/3316156/04 опубликовано на официальном сайте torgi.gov.ru), в присутствии Организатора торгов – управление имущественных отношений администрации МО Туапсинского района – Н.М.В. (доверенность), в отсутствие надлежащим образом уведомленного Заявителя,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Дорошенко Д.А.Ф. на действия организатора торгов – управления имущественных отношений администрации МО Туапсинского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

(извещение № 190418/3316156/03, опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 07.06.2018 года в 14-30 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, что по лотам №1-3 отсутствовала полная и достоверная информация о предполагаемых расходах и материальных затратах которые необходимо вложить в освоение участка, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, об установленных ограничениях прав на земельный участок, а именно:

- о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения, - газ по лотам №1-3, вода и канализация по лотам №1,3.
- о предельной свободной мощности существующих сетей - на газ по лотам №1-3, свет по лотам №1-3, вода по лотам №1,3, канализация №1,3.
- о сроке подключения объекта капитального строительства к сетям по лотам №1-3 - на свет, газ, канализация.
- о сроке действия технических условий по лотам №1-3 - на воду, газ, канализация.

Полностью отсутствует в извещении - информация 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 к сетям - на газ, (или об отсутствии возможности подключения).

Также, заявитель жалобы считает, что в аукционной документации не указано, какие именно ограничения прав установлены на земельные участки по лоту №2 (охранная зона водопровода - 92 кв.м, охранная зона канализации - 32 кв.м, водоохранная зона Черного моря - 113 кв.м,) и по лоту №3 (охранная зона источников питьевого водоснабжения - 60 кв.м, проезд (проход) к земельному участку с кадастровым номером

23:33:1302001:104 - 173 кв.м.), - в чем они выражаются, каким органом приняты и каким документом зарегистрированы согласно ст. 56 Земельного кодекса РФ.

Заявитель просит признать жалобу на действия Организатора торгов - Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Туапсинский район по извещению № 190418/3316156/03 обоснованной и принять решение в соответствии с ФЗ «О защите конкуренции», по отмене аукциона по лоту №1, обязав устранить допущенные нарушения. А также, для проведения проверки просит запросить полностью: всю документацию по аукциону, по лотам №№ 1-3, обязав устранить допущенные нарушения.

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

Комиссия по делу № 152-Т/2018, 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.

19.04.2018 года на официальном сайте «torgi.gov.ru» опубликовано извещение № 190418/3316156/03, лот № 1-3, а также в газете «Черноморье Сегодня» № 44(2377) от 21.04.2018, о проведении 23.05.2018 в 14-00 часов, по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, гор. Туапсе, ул. Свободы, № 3, большой зал администрации, открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков:

- лот № 1: земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Октябрьский, урочище Веселая поляна, общей площадью 5645 кв.м, с кадастровым номером 23:33:1101004:62, с видом разрешенного использования: склады;

- лот № 2: земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе, общей площадью 113 кв.м, в том числе: охранная зона водопровода - 92 кв.м, охранная зона канализации - 32 кв.м, водоохранная зона Черного моря - 113 кв.м, с кадастровым номером 23:33:0109001:1059, с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка;

- лот № 3: земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, х. Греческий, общей площадью 746 кв.м, в том числе: охранная зона источников питьевого водоснабжения - 60 кв., проезд (проход) к

земельному участку с кадастровым номером: 23:33:1302001:104 - 173 кв.м, с кадастровым номером 23:33:1302001:281, с видом разрешенного использования: склады.

Организатор торгов: управление имущественных отношений администрации муниципального образования Туапсинский район.

Дата и время начала приема заявок: 23.04.2018, дата и время окончания приема заявок: 16.05.2018.

В результате рассмотрения по лоту № 1 поступило 11 заявлений о намерении участвовать в аукционе, заявление от Д.А.Ф. не поступало.

В результате рассмотрения по лоту № 2 поступило 17 заявлений о намерении участвовать в аукционе, заявление от Дорошенко Андрея Филипповича не поступало.

В результате рассмотрения по лоту № 3 поступило 12 заявлений о намерении участвовать в аукционе, заявление от Д.А.Ф. не поступало.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 ст. 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).

По информации Организатора торгов, в непосредственной близости от

расположения земельных участков (лоты №№ 1-3) отсутствуют сети газораспределения и газораспределительная организация, в связи с чем технические условия не запрашивались.

Ограничения прав на лот № 2 (охранная зона водопровода - 92 кв.м, охранная зона канализации - 32 кв.м, водоохранная зона Черного моря - 13 кв.м) установлены в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 01.09.2017 № 1443 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Небуг, ул. Новороссийское шоссе».

Охранная зона водопровода и охранная зона канализации являются существующими сетями и указаны в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, являющейся приложением к вышеуказанному постановлению.

Границы водоохранной зоны Черного моря, являющейся зоной с особыми условиями использования территории, утверждены постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» и внесены в сведения Единого государственного реестра недвижимости.

Ограничения прав на лот № 3 (охранная зона источников питьевого водоснабжения - 60 кв., проезд (проход) к земельному участку с кадастровым номером: 23:33:1302001:104 - 173 кв.м) установлены в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 01.11.2017 № 1801 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, х. Греческий».

Охранная зона источников питьевого водоснабжения утверждена в соответствии с приказом Министерства гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и региональной безопасности Краснодарского края от 28.03.2013 № 79 «Об утверждении проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, и установлению границ и режимов зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения».

Проезд (проход) к земельному участку с кадастровым номером 23:33:1302001:104 установлен в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастром плане территории, являющейся

приложением к постановлению администрации муниципального образования Туапсинский район от 01.11.2017 № 1801.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 ст. 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).

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, а также 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.

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 лоте в части технических условий газа, а также платы за подключение и параметрах разрешенного строительства.

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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 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.

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

Заявитель жалобы не подавал заявку на участие в закупке, на него распространяются положения ч.2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч.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.

Таким образом, по правилам 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

В соответствии с 4.11 статьи 3 Закона о закупках, в случае, если обжалуемые действия (бездействие) совершены заказчиком, комиссией по осуществлению закупок, оператором электронной площадки после окончания, установленного в документации о конкурентной закупке срока подачи заявок на участие в закупке, обжалование таких действий (бездействия) может осуществляться только участником закупки, подавшим заявку на участие в закупке.

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 Д.А.Ф.на действия Организатора торгов – управления имущественных отношений администрации МО Туапсинского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 190418/3316156/03 по лотам № 1-3, опубликовано на официальном сайте torgi.gov.ru), обоснованной.
2. В связи с тем, что торги по лоту № 2 состоялись, предписание по лоту № 2 не выдавать.
3. Организатору выдать предписание о совершении действий по устранению нарушений порядка проведения торгов.

Заместитель председателя Комиссии: Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

О.И. Тимофеев
О.А. Сафронова
В.С. Пивень

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 19-152-Т/2018

о совершении действий, направленных на устранение нарушений
порядка проведения торгов

07 июня 2018 г.
Краснодар

г.

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:

Тимофеев О.И. - заместитель начальника отдела контроля органов власти;

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

Пивень В.С. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 07.06.2018 №152-Т/2018, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы Д.А.Ф. на действия Организатора торгов – управления имущественных отношений администрации

МО Туапсинского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лоты № 1-3) (извещение № 190418/3316156/03 опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – управлению имущественных отношений администрации МО Туапсинского района до **27.06.2018** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (лоты №1,3) (извещение №

190418/3316156/03, опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru).

2. Организатору торгов в срок до **29.06.2018** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель Председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

О.И. Тимофеев

О.А. Сафронова

В.С. Пивень

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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.