

Уведомление о продлении срока рассмотрения жалобы № 075/10/18.1-413/2021

В адрес Забайкальского УФАС России (далее - Управление) поступила жалоба (<...> и дополнения к жалобе <...> <...> (далее - заявитель) на действия Администрации муниципального района «Забайкальский район» (<...>а), при организации и проведении аукционов (№№ сообщений 290621/002<...>; 290621/00239<...>) на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 75:06:00000<...> и 75:06:000000<...>

Так, в поступившей жалобе, среди прочего, указано следующее.

В соответствии с извещениями, размещенными на сайте www.torgi.gov.ru (официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов), а именно:

1. №290621/00239<...> о проведении аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:000<...>, местоположение которого установлено: Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская, с разрешенным использованием для размещения торгово - складского комплекса

2. №290621/00239<...> о проведении аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:00000<...>, местоположение которого установлено: Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская, с разрешенным использованием для размещения торгово - складского комплекса,

Заявителем, <...> было принято решение участвовать в указанных аукционах, проводимых Управлением экономического развития Администрации муниципального района «Забайкальский район» и 28 июля 2021 года поданы заявки на участие в указанных аукционах с необходимым пакетом документов, о чем сделаны отметки в журнале регистрации заявок, вх. № 8<...>5.

Согласно извещениям о проведении аукциона, организатор аукциона определил размер задатка в валюте лота в размере 0 рублей (страницы № 3 Приложения № 1 и Приложения № 2 к жалобе). Реквизиты для зачисления задатка не были заполнены. На основании электронной формы извещений мною был сделан обоснованный вывод, что организатор аукциона не установил требование о внесении задатка для участия в аукционе.

По результатам рассмотрения заявок на участие в аукционах мне направлено уведомление от 02.08.2021 исх. № 4611, в соответствии с которым я не признан участником и не допущен к участию в аукционах. Основание отказа - пп.2) п.8 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ, а именно документы, подтверждающие внесение задатка не поступили.

Изучив извещения, размещенные на сайте www.torgi.gov.ru и содержание текстовых файлов, прикрепленных организатором аукциона, мною выявлены расхождения в требованиях о перечислении задатка для участия в аукционе. Текстовые файлы содержали требования о внесении задатков с указанием ошибочных реквизитов для внесения задатка (в последующем организатор аукциона внес изменения в текстовые файлы извещений и указал новые

реквизиты), тогда как электронная форма извещения требования о задатке не содержала.

Документация об аукционе должна содержать четкие требования к претендентам, не допускающие неоднозначного толкования, с тем чтобы любой участник экономических правоотношений при решении вопроса об участии в аукционе имел представление о том, какие задатки он должен оплатить для участия в аукционе и каким требованиям он должен соответствовать. Расхождения в электронной и текстовой версии извещения о проведении торгов нарушают права претендентов и не позволяют сделать однозначный вывод о размерах

задатка.

Заявитель, как претендент на участие в аукционе, законно и обоснованно действовал в соответствии с электронной версией извещений, размещенной на официальном сайте www.torgi.gov.ru. В обязанности претендента на участия аукциона не входит сверка и выявление разночтений в электронной и текстовой версии извещений и иной документации.

Заявитель считает, что Организатором торгов было нарушено законодательство Российской Федерации о защите конкуренции, следствием чего Заявитель был лишен возможности участвовать в аукционах.

Незаконный не допуск претендента к участию в аукционах уменьшил число участников аукциона, что ограничило конкуренцию и существенно повлияло на результаты этих аукционов.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах, запросе котировок, запросе предложений, в том числе путем доступа к информации, если иное не установлено федеральным законом.

По мнению Заявителя, в действиях Организатора аукциона усматривается нарушение п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», по причине отклонения моих заявок.

Более того, проанализировав аукционную документацию выявлены дополнительные грубейшие нарушения, допущенные Организатором аукционов при формировании предмета аукциона (земельных участков), а именно:

В нарушение пп.3 п.8, ст.39.11 Земельного Кодекса РФ имеется разночтение в виде разрешенного использования земельных участков. В извещении ВРИ указан как «Склады», в прочей документации ВРИ определен «Для размещения торгово - складского комплекса». Вид разрешенного использования Организатором торгов предварительно не приведен в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков;

Не получены Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, что препятствует формированию предмета аукциона и предоставлению муниципального участка в аренду, что является нарушением пп.4 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ;

Не указаны параметры разрешенного строительства, что не позволяет планировать хозяйственную деятельность на указанных участках и нарушает пп.5. п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.

В нарушение пункта 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ Организатор аукциона установил срок аренды 49 лет, тогда как максимально допустимый срок аренды указанных земельных участков составляет 10 лет.

Организатор аукциона некорректно заполнил раздел участников на сайте www.torgi.gov.ru., а именно, я не указан в качестве претендента и не описаны причины отклонения моих заявок.

В соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 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; (пп.3 п.8, ст.39.11 ЗК РФ)

- 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; (пп.4 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ)
- в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона; (пп.5 п.8 ст. 39.11 ЗК РФ).

Таким образом, земельные участки не могли быть предметом аукциона без уточнения ВРИ, получения технических условий и определения предельных параметров строительства, а срок аренды участков установлен некорректно.

Согласно статье 22 Закона № 135-ФЗ одной из функций антимонопольного органа является обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства органами местного самоуправления.

Антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания (часть 1 статьи 39 Закона № 135-ФЗ).

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной и принимает решение о необходимости выдачи предписания организатору торгов.

Федеральным законом от 26.06.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливаются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения: недобросовестной конкуренции; недопущения, ограничения, устранения конкуренции органами местного самоуправления.

По мнению Заявителя учитывая, что организатором аукциона допущены грубейшие ошибки при формировании предметов аукциона, заявлены неоднозначные требования и разночтения в извещениях по перечислению задатков для участия в аукционах, был выдан незаконный отказ в признании Заявителя участником аукционов, что в ограничило число участников аукциона и повлияло на его результаты.

На основании вышеизложенного заявитель просит:

1. Возбудить дело о нарушении организатором торгов Администрацией муниципального района «Забайкальский район» антимонопольного законодательства;

1. Выдать предписание организатору торгов Администрации муниципального района «Забайкальский район» аннулировать результат аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:00000<...> (извещение №№29062<...>);
2. Выдать предписание организатору торгов Администрации муниципального района «Забайкальский район» аннулировать результат аукциона на право заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 75:06:00000<...> (извещение №

№290621<...>);

3. Провести анализ законности объявления аукционов без получения технических условий и определения предельных параметров строительства, проверить соответствие вида разрешенного использования участков и срока действия договоров аренды.

Рассмотрение жалобы назначено **на 18 августа 2021 года в 14 часов 30 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

К указанной дате заседания Комиссии по рассмотрению жалобы – 18.07.2021, стороны на рассмотрение не явились, представителей не направили.

17.08.2021 (вх.5625) в адрес Забайкальского УФАС России поступило ходатайство от Заявителя <...> о рассмотрении дела без его участия.

17.08.2021 (вх. 5626) в адрес Забайкальского УФАС России поступили письменные пояснения от Администрации муниципального района «Забайкальский район», а также ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя. Из письменных пояснений следует. Администрацией муниципального района «Забайкальский район» 29.06.2021 года на официальном сайте (www.torgi.gof.ru) опубликованы извещения о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных по адресу:

- Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская, земельный участок с кадастровым номером 75:06:00000<...>0, площадью 209125 кв. метров, для размещения торгово - складского комплекса;

- Забайкальский край, Забайкальский район, в районе ст. Мациевская, земельный участок с кадастровым номером 75:06:0000<...>, площадью 369 528 кв. метров, для размещения торгово - складского комплекса.

29.07.2021 года в журнале заявок регистрации зарегистрированы заявки на участие в аукционах под № 3 от гр. <...>

С требованиями жалобы не согласны по следующим основаниям:

1. Считаем, довод о том, что организатор аукциона не установил требование о внесении задатка не обоснованным, поскольку в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, подтверждающие внесение задатка.

Администрацией муниципального района «Забайкальский район» в извещениях о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков указан размер задатка и порядок внесения задатка.

На официальном сайте (www.torgi.gof.ru) при размещении информации в разделе «Требования к содержанию и форме заявок» прикреплена форма заявки, извещение с указанием суммы задатка, банковских реквизитов для зачисления задатка.

13.07.2021 года внесены изменения в извещения о проведении аукционов по пунктам:

«5» -дата окончания приема заявок на участие в аукционах;

«7» - дата, время и место определения участников аукционов;

«8» - дата, время и место проведения аукционов, и в подраздел

«Порядок внесения задатка и его возврата» раздела Ш «Условия участия в аукционе». Изменения в извещении внесены и размещены на официальном сайте (www.torgi.gof.ru).

В связи с внесенными изменениями сроки проведения торгов продлены до 04.08.2021 года в соответствии с земельным законодательством. Гражданину <...> было известно о необходимости оплаты задатка, так как в представленной жалобе указано им, что информация о задатке внесена организатором аукциона.

2. Выводы о том, что в нарушение пп.3 п.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ имеются разночтения в виде разрешенного использования земельных участков. В извещении ВРИ указан, как «Склады», в прочей документации ВРИ определен «для размещения торгово-складского комплекса», не нашли своего подтверждения.

При формировании извещений о проведении аукционов на официальном сайте (www.torgi.gov.ru) раздел «разрешенный вид использования» сформирован данной системой и выдает «склады», развернутый вид разрешенного использования «для размещения торгово-складского комплекса» данной системой не предусмотрен. Дополнить или изменить данный раздел не представляется возможным.

3. Сведения о том, что не получены технические условия, а так же нарушен п.8 ст.39.8 Земельного кодекса РФ организатор аукциона установил срок аренды 49 лет, тогда как максимально допустимый срок аренды указанных земельных участков составляет 10 лет, не верны.

Администрацией муниципального района «Забайкальский район» получена информация от ПАО «МРСК - Сибири» - «Читаэнерго» о возможности подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, на вышеуказанных земельных участках, в связи с чем извещениях о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, в пункте 7 «Технические условия» указано, что земельные участки имеют возможность подключения к сетям электроснабжения.

Учитывая, что земельные участки имеют возможность подключения к сетям электроснабжения, возникает необходимость строительства сооружений являющихся объектами энергоснабжения для дальнейшего подключения к линиям ВЛ 10 кВ ф. 17 Билитуй. В связи с чем, установлен срок договоров аренды на 49 лет (пп. 2 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации), исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений (п. 9 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

4. Выводы заявителя о том, что не указаны параметры разрешенного строительства, так же не нашли своего подтверждения.

Пунктом 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Зонирование территории для строительства регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства.

В силу подпункта 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона № 131 -ФЗ от 06 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского поселения «Забайкальское» относится утверждение правил землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила; карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты (часть 2 статьи 30 Градостроительного кодекса).

На территории городского поселения «Забайкальское» утверждена градостроительная документация, которой определены предельные параметры: (Решение Совета городского поселения Забайкальское» от 24.08.2018 года № 121 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»; Решение Совета городского поселения Забайкальское» от 18.05.2018 года № 115 «Об утверждении Генерального плана городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район»).

Запрашиваемые документы, а в точности документация о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, заявки на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах, размещены на сайте www.torgi.gov.ru по следующим ссылкам:

1. <https://torgi.gov.ru/restricted...>472&prevPageN=3>

2. <https://torgi.gov.ru...>N=7>

17.08.2021 от ООО «Первая Транснациональная Логистическая компания» поступили пояснения следующего содержания.

ООО «ПТАК», как и Заявитель жалобы, столкнулась с трудностями при определении размера и реквизитов оплаты задатков по аукционам: извещение № 290621/0023<...> от 29.06.2021 и извещение № 290621/00239<...> от 29.06.2021. Имелись расхождения по размеру задатка в извещениях, размещенных на сайте www.torgi.gov.ru (задаток 0 руб.) и извещениях, прикрепленных в раздел «Документы» (задатки 172369,20 руб. и 304579,60 руб.). При перечислении задатков были выявлены неверные реквизиты оплаты, указанные в извещении, ООО «ПТАК» потребовалось уточнение реквизитов у Организатора торгов.

Поддерживаем доводы заявителя жалобы, что предметы аукциона сформированы с нарушением пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (ВРИ участков, отсутствие Технических условий на подключение к сетям, отсутствие указания на параметры разрешенного строительства на участках).

Довод заявителя о превышении предельного срока аренды земельных участков с текущим видом разрешенного использования «Торгово-складское», что является нарушением пункта 8 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ, считаем обоснованным и поддерживаем.

Учитывая изложенное, ООО «Первая Транснациональная Логистическая компания» просит отменить итоги аукционов на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровым номером 75:06:00000<...> и 75:06:000<...>, проведенных Администрацией муниципального района «Забайкальский район» 04 августа 2021 года.

На основании части 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № Ф3-135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), если при рассмотрении жалобы комиссии антимонопольного органа необходимо получение дополнительной информации, срок принятия решения может быть продлен однократно на срок, установленный частью 14 настоящей статьи.

Назначить рассмотрение жалобы **на 23 августа 2021 года в 16 часов 00 минут** по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, каб. 1.

Возражение на жалобу и документы, указанные в части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции направляются в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

В адрес Управления не направлены заявки участников донного аукциона. Ссылки, указанные в возражениях, не доступны для прочтения, так как указывают на личный кабинет организатора торгов, где требуется введение логина и пароля и как следствие невозможность ознакомления с материалами у Управления отсутствует.

Организатору аукциона- Администрации муниципального района «Забайкальский район» обеспечить явку представителя (в случае невозможности личного участия обеспечить участие с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет»), а также представить до 20.08.2021:

- заявки на участие в конкурсе;
- протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в торгах, протоколы рассмотрения заявок на участие в торгах;
- документы подтверждающие, поступление задатков от участников аукциона;
- письменные пояснения с правовым обоснованием относительно произведенного Администрацией МР «Забайкальский район» внесения изменений в извещение о проведении аукциона после объявления даты начала принятия заявок;
- иные письменные пояснения, при наличии таковых, с приложением надлежащим образом заверенных документов.

Заявителю- <...>представить до 20.08.2021:

- документы, подтверждающие направление задатка;
- заявку на участие в аукционе.

Адрес сайта антимонопольного органа, на котором размещена информация о жалобе: zab.fas.gov.ru.

Обеспечение явки на заседание Комиссии по рассмотрению дела в назначенную дату и время с учетом сложившейся в регионе санитарно-эпидемиологической ситуации.

1. направление ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие лиц, участвующих в деле;
2. **уведомление в Забайкальское УФАС России о возможности рассмотрения дела с использованием систем видео-конференц-связи или программ, обеспечивающих голосовую видеосвязь посредством сети «Интернет». В случае направления такого уведомления, при необходимости Управлением будет выслана инструкция по подключению.**

О принятом решении надлежит сообщить Забайкальское УФАС России в течение 3 рабочих дней с момента получения настоящего письма с указанием идентификационных сведений (логин, иное), позволяющих осуществить подключение посредством систем видео-конференц-связи. Ответ просим также направить по электронной почте: **fo75@fas.gov.ru**.

Одновременно сообщаем, что независимо от формы участия в заседании Комиссии УФАС

России, все письменные пояснения и документы будут всесторонне изучены и учтены при рассмотрении дела.

Явка представителей сторон с надлежащим образом оформленными доверенностями на участие в рассмотрении дела обязательна (при себе иметь документы, удостоверяющие личность, оригинал и заверенную копию доверенности).

Копии представляемых документов должны быть надлежаще заверены.

Согласно части 1 статьи 25 Закона о защите конкуренции коммерческие организации и некоммерческие организации (их должностные лица), федеральные органы исполнительной власти (их должностные лица), органы государственной власти субъектов Российской Федерации (их должностные лица), органы местного самоуправления (их должностные лица), иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации (их должностные лица), а также государственные внебюджетные фонды (их должностные лица), физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, обязаны представлять в антимонопольный орган (его должностным лицам) по его мотивированному требованию в установленный срок необходимые антимонопольному органу в соответствии с возложенными на него полномочиями документы, объяснения, информацию соответственно в письменной и устной форме (в том числе информацию, составляющую коммерческую, служебную, иную охраняемую законом тайну), включая акты, договоры, справки, деловую корреспонденцию, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой записи или в форме записи на электронных носителях.

Одновременно напоминаем, что в соответствии с частью 5 статьи 19.8 КоАП РФ непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3, 4 и 7 настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации), за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.