

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной
службы**

по Сахалинской области

почтовый адрес: пр. Победы, 24,

г. Южно-Сахалинск, 693007

юридический адрес: пр. Победы, 24,

г. Южно-Сахалинск, 693007

тел. (4242) 46-55-66, факс (4242) 46-55-67

e-mail: fo65@fas.gov.ru

_____ № _____

На № _____ от

РЕШЕНИЕ

по делу № 08-106/2018

11.12.2018 г. Южно-Сахалинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

- <...> – заместитель руководителя управления;

Председатель Комиссии:

- <...> – начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы;

Члены Комиссии:

- <...> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы,

рассмотрев дело № 08-106/2018 по жалобе Индивидуального предпринимателя Головневой <...> (ОГРНИП 31465116800046, ИНН 272426121103) (далее – Заявитель) на действия организатора торгов Комитета по управлению муниципальной собственностью муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области,

в присутствии:

от Заявителя – представитель <...>. по доверенности № 1 от 30.11.2018 г.,

от организатора торгов – представитель Пальцева Н.В. по доверенности от 10.12.2018 г. и представитель <...>. на основании Распоряжения Мэра Томаринского городского округа от 01.03.2018г. № 65-к.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – УФАС по Сахалинской области) 30.11.2018 поступила жалоба ИП Головневой С.Г. (вх. № 4109 от 30.11.2018) на действия организатора торгов - Комитета по управлению муниципальной собственностью МО «Томаринский городской округ» (далее - организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 11 000 кв. м, сроком на 2 (два) года, предназначенного для строительства домов в с. Ильинское с кадастровым номером 65:12:0000018:806 (извещение №021118/0423515/03).

Заявитель в своей жалобе указывает на то, что организатором торгов нарушен порядок подготовки и организации торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установленный статьей 39.11 Земельного Кодекса РФ. В извещении о торгах вместо сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства содержится ссылка на Закон Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО и Правила землепользования и застройки в МО «Томаринский городской округ» от 19.04.2011 №15/66, которые в свою очередь не были размещены на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в сети «Интернет».

Вторым доводом Заявитель указал, что организатор торгов не указал в извещении о проведении торгов сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Также отсутствует информация о плате за подключение (технологического присоединения): к системе теплоснабжения; к системе водоотведения; к системе водоснабжения. В связи с чем, по мнению Заявителя, размещенная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, что не позволило потенциальным участникам принять решение об участии в торгах.

В третьем доводе Заявитель сослался в жалобе на то, что срок аренды земельного участка, указанный в извещении о проведении торгов и в пункте 2.1 проекта договора аренды земельного участка (2 года) установлен организатором торгов с нарушением действующего законодательства.

Четвертым доводом Заявитель указывает, что п. 4.4.5 договора аренды требование о государственной регистрации договора аренды земельного участка в срок 1 месяц, не соответствует ст. 19 Закона о государственной регистрации недвижимости. Также, установленное п. 4.4.5 договора аренды

земельного участка требование о представлении не позднее 1 месяца с даты подписания договора арендатором выписки ЕГРН, не соответствует п.3 ст. 39.12 ЗК РФ.

В пятом доводе жалобы, Заявитель, ссылается на то, что действия организатора торгов по установлению в проекте договора аренды земельного участка требования, о предоставлении разработанной в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях их содержанию» проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов, с положительным заключением государственной экспертизы, не являющихся предметом этого договора, являются незаконными и не соответствуют п.14 ст. 39.8 ЗК РФ.

Шестым доводом указывается, что согласно п.11 извещения, все листы заявки на участие в торгах должны быть прошиты и пронумерованы. Заявка на участие в торгах должна содержать опись входящих в ее состав документов, быть скреплена печатью и подписана участником. Данные требования, указывает Заявитель, противоречат ч.5 стр.2 ФЗ от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и ч.7 ст. 2 Закона №208-ФЗ от 26.12.1995.

Комиссия УФАС по Сахалинской области, изучив материалы дела 08-106/2018, установила следующее.

В соответствии с [ч. 1 ст. 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон № 135-ФЗ) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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" (далее – Закон № 223-ФЗ).

Согласно [ч. 2 ст. 18.1](#) Закона № 135-ФЗ, 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..

02.11.2018. на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» было размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 11000 кв.м., сроком на два года, предназначенного для строительства домов в с. Ильинское. Местоположение земельного участка: Сахалинская область, р-он Томаринский, с. Ильинское, ул. Сибирская, вид разрешенного использования: жилая застройка (извещение № 021118/0423515/03).

Организатор торгов: Комитет по управлению муниципальной собственностью муниципального образования «Томаринский городской округ».

Согласно пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. В извещении о проведении торгов № 021118/0423515/03 в общей информации по лоту № 1 вместо параметров указано : «в соответствии с Законом Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области» (далее –Закон № 9-ЗО) и Правилами землепользования и застройки в МО «Томаринский городской округ» от 19.04.2011 №15/66» (далее- Правила застройки).

Возражения организаторов торгов о том, что Закон № 9-ЗО и Правила застройки опубликованы и их можно найти в правовых системах, а также в сети Интернет отклоняются, так как содержание извещения установлено правовой нормой Земельного Кодекса РФ.

Также, организатор торгов в извещении не указывает обязательной, в силу требований п.4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ, информации о технических условиях подключения по электроснабжению, о предельной свободной мощности существующих сетей электроснабжения, в том числе о плате за подключение (технологического присоединения).

Представитель организатора торгов пояснил, что при организации торгов было подано заявление в ПАО «Энергосбыт» для получения технических условий на технологическое присоединение к сетям электроснабжения, но был получен отказ в соответствии с тем, что недостаточно информации о проектной установленной максимальной мощности объекта строительства. Плата также устанавливается исходя из данных о максимальной присоединенной мощности объекта. В связи с этим, организатор торгов, были прописаны технические условия электроснабжения и плату в п. 8.2 проекта договора аренды.

Однако вышеуказанные пояснения антимонопольным органом не принимаются во внимание, так как организатор торгов обязан перед началом торгов подготовить соответствующую документацию и информацию в полном объеме.

Таким образом, Комиссия Сахалинского УФАС России приходит к выводу о не соблюдении организатором торгов пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ и признает первый и второй доводы Заявителя обоснованным.

Согласно п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом Минстроя России от 27.02.2015г. № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно [приложению](#) к настоящему приказу.

Максимально допустимая площадь объекта капитального строительства (согласно проекту договора аренды земельного участка: 2 жилых многоквартирных дома с количеством квартир не менее 48 общей площадью не менее 2721,6 кв.м и не более 2760 кв.м) на земельном участке площадью 11 000 кв.м.

В соответствии с п.2 приложения к Приказу № 137/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно - строительного проектирования и строительства зданий, площадью от 1500 до 5000 кв.м составляет 16мес. Таким образом, срок аренды земельного участка должен составлять 2 года 8месяцев.

Комиссия УФАС по Сахалинской области приходит к выводу о том, что срок аренды земельного участка, указанный в извещении об аукционе и в пункте 2.1 проекта договора аренды земельного участка установлен

организатором торгов с нарушением действующего законодательства, следовательно, третий довод является обоснованным.

Установление организатором торгов в п.4.4.5 договора аренды требования о государственной регистрации договора аренды земельного участка в срок 1 месяц соответствует положениям действующего законодательства, а именно ч.1 ст.51 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Представитель организатора торгов пояснил, что по результатам торгов проект договора аренды направляется организатором в адрес победителя аукциона в десятидневной срок со дня составления протокола о результатах аукциона, а победитель аукциона вправе подписать договор не более чем в течение тридцати дней со дня его направления.

Также, Заявитель, ссылаясь на п.3 ст.39.12 ЗК РФ говорит о том, что организатор аукциона не вправе требовать представления иных документов, за исключением документов, указанных в п.1 данной статьи. Организатор торгов прописал данное требование непосредственно в п. 4.4.5 договора аренды земельного участка и указал, что арендатор обязан предоставить в течение 1 месяца с даты подписания договора арендатором выписки ЕГРН.

Исходя из того, что представитель Заявителя отказался от обжалования данного довода и, руководствуясь действующим законодательством, комиссия Сахалинского УФАС России приходит к выводу, что четвертый довод - не обоснован.

По пятому доводу жалобы Заявителя, о том, что действия организатора торгов по установлению в проекте договора аренды земельного участка требования, о предоставлении разработанной в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях их содержанию» проектной документации на строительство многоквартирных жилых домов, с положительным заключением государственной экспертизы, не являющихся предметом этого договора, являются незаконными и не соответствуют п.14 ст. 39.8 ЗК РФ, Комиссия установила следующее.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности определены ст. 39.8 ЗК РФ, согласно п.14 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 данного договора.

Комиссия приходит к выводу признать пятый довод обоснованным в соответствии с тем, что п. 4.4.15 проекта договора, заключаемого по результатам торгов, на арендатора возлагаемая обязанность предоставить на момент заключения договора арендодателю разработанную проектную документацию на строительство многоквартирных жилых домов с положительным заключением государственной экспертизы, является нарушением действующего законодательства и не соответствует п. 14 ст. 39.8 ЗК РФ.

[Частью 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлены требования к составу извещения о проведении аукциона.

Согласно [пункту 7 части 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе.

В соответствии с [частью 1 статьи 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом, заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Также, в соответствии с п. 120 правил, утвержденных приказом ФАС России № 67 от 10.02.2010 года, заявки на участие в аукционе подаются в сроки и по форме, которые установлены документацией об аукционе.

Законом от 08.08.2001г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» установлено, что индивидуальный предприниматель вправе, но не обязан иметь печать.

Пунктом 11 извещения установлено, что заявка должна быть скреплена печатью (для юридических лиц).

Исходя из этого, Комиссия Сахалинского УФАС России приходит к выводу о том, п.11 Извещения не нарушает прав и законных интересов Заявителя, следовательно, признать шестой довод не обоснованным.

Представитель организатора торгов, на вопрос председателя Комиссии о цели проведения данных торгов, пояснил, что целью является строительство жилых домов для дальнейшего расселения нуждающихся граждан из аварийных жилых помещений.

На основании изложенного Комиссия усматривает признаки нарушения антимонопольного законодательства.

С учетом изложенного, Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 08-106/2018, руководствуясь частью 1 статьи 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Индивидуального предпринимателя Головневой Светланы Григорьевны на действия организатора торгов Комитет по управлению муниципальной собственностью муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области обоснованной.
2. Признать в действиях организатора торгов Комитет по управлению муниципальной собственностью муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области нарушение требований п. 4 ч. 21 статьи 39.11 ЗК РФ выразившееся в размещении информации, п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ выразившееся в нарушении установления срока аренды земельного участка, п. 14 ст. 39.8 ЗК РФ выразившееся в нарушении установления требования предоставить разработанную проектную документацию на строительство многоквартирных жилых домов.
3. Выдать организатору торгов Комитет по управлению муниципальной собственностью муниципального образования «Томаринский городской округ» Сахалинской области обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений, ввиду того, что допущенные нарушения повлияли на права Заявителя как на потенциального участника торгов.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Сахалинского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по итогам выявленных нарушений в соответствии с резолютивной частью настоящего решения.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии <...>