

1. Организатору торгов – Комитету
по управлению имуществом г.
Черногорска

ул. Советская, 66, г. Черногорск,
Республика Хакасия, 655154

2. «...»

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 08-Т

03.04.2018 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 – Комитета по управлению имуществом г. Черногорска (далее – организатор торгов, Комитет):

-...., на основании доверенности от 03.04.2018 года, б/н,

в отсутствие заявителя - ... (далее – Заявитель,), уведомленного надлежащим образом о месте и времени рассмотрения жалобы,

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Черногорска при проведении аукциона (закупка № 070218/0149554/01) - на право заключения договора аренды

земельного участка (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 27.03.2018г. вх. № 1520 поступила жалоба ... на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Черногорска при проведении аукциона (закупка № 070218/0149554/01) - на право заключения договора аренды земельного участка (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.

В нарушение пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) извещение не содержит сведений:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих;
- 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.
- о порядке проведения аукциона.

Заявитель делает вывод, что размещенная информация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что ограничивает количество потенциальных участников закупки.

Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать организатору торгов предписание об устранении нарушений, а именно об

аннулировании торгов.

30.03.2018 года в адрес Хакасского УФАС России поступили письменные пояснения от организатора торгов, в которых указано следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства; о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих; о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; о сроке действия технических условий и о плате за подключение (технологическое присоединение) по закупке 070218/0149554/01 опубликована на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>, а также в текстовом документе Извещения о проведении открытого аукциона № 5 на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам 1,2.

Информация в соответствии подпунктом 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно о порядке проведения аукциона, также опубликована на официальном сайте <http://www.torgi.gov.ru>.

Представитель организатора торгов на заседании комиссии поддержал доводы, указанные в письменных пояснениях, и просил признать жалобу необоснованной.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Хакасия установила, что все истребованные у организатора аукциона документы и информация представлены на рассмотрение жалобы № 08-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.

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 ЗК РФ 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 ЗК 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 ЗК 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 ЗК 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 ЗК 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 ЗК РФ.

Согласно подпунктов 3, 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) 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, подпунктами 3, 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

3) 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;

4) 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.

07.02.2018 года на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru размещена информация (извещение, проект договора) о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Хакасия, город Черногорск, рабочий поселок Пригорск, 5А, кадастровый номер <...> :02:010801:2250, площадь: 200,0 кв.м., разрешенное использование: для строительства магазина, категория земель: земли населенных пунктов (лот № 2) (номер извещения на сайте № 070218/0149554/01).

Дата и время начала срока подачи заявок на участие в аукционе: 07.02.2018 10:00.

Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе: 21.03.2018 12:00.

Дата и время аукциона: 26.03.2018 10:00.

Согласно Протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 23.03.2018 года на участие в аукционе (Лот № 2) поступила 1 (одна) заявка, в связи с чем, аукцион признан несостоявшимся.

- В извещении о проведении открытого аукциона № 5 на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 2 указаны следующие параметры разрешенного строительства:

Высота здания не более 21 м., до конька скатной кровли – не более 23,5 м., максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Вместе с тем, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не указаны в Извещении о проведении открытого аукциона № 5 на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 2 (№ 070218/0149554/01).

- В извещении о проведении открытого аукциона № 5 на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 2 указаны следующие сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Технические условия на подключение к централизованной системе холодного водоснабжения от 21.05.2015 г. Предельная свободная мощность существующих сетей, максимальная нагрузка, гарантируемое давление в сети существующего водопровода в точке подключения – 1,0 атм. Точка подключения к системе холодного водоснабжения – квартальная сеть водоснабжения. Срок подключения 2018 г. Срок действия технических условий до 21.05.2018 г.

Технические условия на подключение к центральной системе водоотведения от 21.05.2015 г. Точка подключения к системе водоотведения – квартальная сеть водоснабжения. Диаметр труб канализации в точке присоединения 150 мм. Срок ввода объектов в эксплуатацию 2018 г. Срок действия технических условий до 21.05.2018 г. Отопление автономное.

Для подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо заключить с сетевой организацией соответствующий договор. Плата за технологическое присоединение объекта будет

рассчитана сетевой ресурсоснабжающей организацией победителю аукциона на момент получения им технических условий на подключение к сетям, в соответствии с действующими на тот момент тарифами и уточненными нагрузками. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения победитель осуществляет самостоятельно.

Пункт 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее Правила), определяет сети инженерно-технического обеспечения как совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Из представленной в извещении о проведении открытого аукциона информации следует, что организатором торгов представлена информация касательно технических условий подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения.

Вместе с тем, информация о технических условиях подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к системе теплоснабжения организатором торгов не представлена.

- Организатором торгов в извещении о проведении открытого аукциона информация о предельной свободной мощности сетей холодного водоснабжения и их максимальной нагрузке указана 1,0 атм. Однако, исходя из технических условий на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения от 21.05.2015 г. данный показатель - 1,0 атм., относится к гарантированному сводному напору в месте присоединения трубы.

В связи с чем, нельзя однозначно сказать, что указанный показатель относится и к предельной свободной мощности сетей холодного водоснабжения, и к их максимальной нагрузке, так как законодатель в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ указывает эти понятия через запятую, то есть необходимо указать информацию и о предельной свободной мощности, и о максимальной нагрузке сетей инженерно-технического обеспечения.

- Кроме того, во исполнение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

В соответствии с пунктом 11 Правил информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Вместе с тем, организатор торгов в извещении о проведении аукциона № 5 на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 2 (№ 070218/0149554/01) не указал информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения с учетом пункта 11 Правил.

Таким образом, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ Извещение № 070218/0149554/01 (Лот № 2) о проведении торгов не содержит вышеуказанных сведений, требования к указанию которых предъявляет законодатель.

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

Комиссия антимонопольного органа проанализировав Извещение № 070218/0149554/01 (Лот № 2) установила, что иные сведения, предусмотренные пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ, организатором торгов указаны, а именно: сведения о порядке проведения аукциона, о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сроках действия технических условий и т.д.

Таким образом, в ходе рассмотрения жалобы по существу, доводы подателя жалобы подтвердились в части неуказания в извещении о проведении торгов ряда указанных выше сведений, требования к указанию которых предусмотрены подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении жалобы по существу комиссия

антимонопольного органа рассматривает обжалуемые акты и (или) действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в актах и (или) действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции установлено, что при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

В соответствии с [пунктом 12 статьи 39.12](#) ЗК РФ, в случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся.

Согласно [пунктов 13,14 статьи 39.12](#) ЗК РФ, в случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола, указанного в [пункте 9](#) статьи 39.12 ЗК РФ, обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта

договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Согласно Протокола № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 23.03.2018 года на участие в аукционе (Лот № 2) поступила 1 (одна) заявка, аукцион признан несостоявшимся.

При вышеуказанных обстоятельствах, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о том, что отсутствие в Извещении № 070218/0149554/01 (Лот № 2) о проведении торгов обязательной для размещения информации не позволяет потенциальным участникам торгов определить размер дополнительных расходов, которые возникают в силу законодательства Российской Федерации.

Кроме того, вышеуказанный вывод подтверждается тем, что на участие в аукционе была подана всего одна заявка, а также жалобой ...

Таким образом, допущенные организатором торгов нарушения земельного законодательства повлекли ограничение конкуренции при проведении данных торгов, что является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и содержит признаки состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.9 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.

С учетом совокупности выявленных нарушений, для устранения нарушений порядка организации и проведения торгов, комиссией антимонопольного органа решено выдать организатору торгов - Комитету по управлению имуществом г. Черногорска предписание об аннулировании закупки № 070218/0149554/01 (Лот № 2).

В соответствии с положениями статьи 18.1, части 1 статьи 17 Закона о

защите конкуренции, статьи 39.11 ЗК РФ комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу № 08-Т физического лица на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Черногорска при проведении аукциона (закупка № 070218/0149554/01) - на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 2) обоснованной в части неуказания организатором торгов в извещении о проведении торгов ряда сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
2. Признать организатора торгов - Комитет по управлению имуществом г. Черногорска нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
3. Организатору торгов - Комитету по управлению имуществом г. Черногорска выдать Предписание об аннулировании закупки № 070218/0149554/01 (Лот № 2).
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 – Комитету по управлению имуществом г. Черногорска

ул. Советская, 66, г. Черногорск,
Республика Хакасия, 655154

2. «...»

ПРЕДПИСАНИЕ
по жалобе № 08-Т

03.04.2018

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 03.04.2018 года по жалобе № 08-Т ...на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом г. Черногорска при проведении аукциона (закупка № 070218/0149554/01) - на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 2),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

- I. Организатору торгов – Комитету по управлению имуществом г. Черногорска:

- аннулировать аукцион (закупка № 070218/0149554/01) - на право заключения договора аренды земельного участка (лот № 2), а также разместить на официальном сайте www.torgi.gov.ru информацию об аннулировании указанной закупки.

II. Организатору торгов - Комитету по управлению имуществом г. Черногорска в течении трех рабочих дней со дня исполнения раздела I настоящего предписания:

- вернуть задаток заявителю, подавшему заявку на участие в аукционе.

III. Организатору торгов - Комитету по управлению имуществом г. Черногорска **в срок до 19.04.2018 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: