

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-7-2018

28 марта 2018 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии: Фомин В.М. – руководитель управления,

члены Комиссии:

Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления,

Шибанов Я.А. - главный специалист-эксперт отдела контроля закупок,

в отсутствие надлежащим образом уведомленных о дате, месте и времени рассмотрения жалобы представителей Администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» (далее – Организатор торгов), Д** (далее – Заявитель).

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 21.03.2018 поступила жалоба Заявителя, согласно которой организатором торгов - Администрацией муниципального образования Тверской области «Калининский район» нарушен порядок проведения и организации торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: **Лот № 1** – земельный участок с кадастровым номером 69:10:0120801:422, местоположение: Тверская обл., Калининский р-н, д. Орудово, Михайловское с/п, общей площадью 447 кв.м., (извещение на сайте torgi.gov.ru № 190118/10875111/03) в части неуказания в извещении о проведении аукциона сведений о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения; о сроке действия технических условий подключения к электрическим сетям; о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения; о порядке проведения аукциона.

Организатор торгов представил письменные пояснения, считает жалобу

необоснованной.

На момент рассмотрения жалобы договор не заключен, аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок участников.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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 18.07.2011 № 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.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 39.6 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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 установленных 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.

Заявитель соответствует статусу лица, которое имеет право обращаться в антимонопольный орган с жалобами о нарушении процедуры организации и проведения торгов.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

22.01.2018 Организатор торгов на сайте www.torgi.gov.ru, а также в газете «Ленинское знамя» разместил извещение № 190118/10875111/03 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение): **Лот № 1** – аренда земельного участка на срок пять лет, из земель населенных пунктов, общей площадью 447 кв.м., с кадастровым номером 69:10:0120801:422. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл.,

Калининский р-н, Михайловское с/п, д. Орудово, с разрешённым использованием – «магазины». Земельный участок расположен в территориальной зоне – зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и аукционная документация; начальная максимальная цена 48 500,00 рублей.

Согласно пункту 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен следующий порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если:

- в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- 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.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 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).

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае, если вид разрешенного использования предусматривает строительство здания, сооружения, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Вид разрешенного использования данного участка определен как «Магазины», согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540, включает в себя размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

В извещении о проведении аукциона и аукционной документации отсутствуют сведения 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 сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Кроме того, в извещении о проведении аукциона и аукционной документации указаны сведения о месте, дате, времени проведения аукциона, но отсутствует информация о порядке проведения аукциона.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Доводы Организатора торгов о том, что в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, получение технических условий перед проведением аукциона не требуется, Комиссия считает несостоятельными, поскольку вышеуказанные правовые акты регулируют иные правоотношения, связанные с градостроительной деятельностью.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д** обоснованной.
2. Признать Администрацию муниципального образования Тверской области «Калининский район» нарушившей пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать Администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ

об аннулировании торгов

по делу № 05-6/2-7-2018

28 марта 2018 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

председатель комиссии: Фомин В.М. – руководитель управления;

члены Комиссии:

- Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления;

- Шибанов Я.А. – главный специалист – эксперт отдела контроля закупок;

в отсутствие надлежащим образом уведомленных о дате, месте и времени рассмотрения жалобы представителей Администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район», Д**

на основании решения от 28.03.2018 по делу № 05-6/2-7-2018 и в соответствии со статьями 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

В срок до 20.04.2018:

1. Администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка: Лот № 1 – земельный участок с кадастровым номером 69:10:0120801:422, местоположение: Тверская обл., Калининский р-н, д. Орудово, Михайловское с/п, общей площадью 447 кв.м., (извещение на сайте torgi.gov.ru № 190118/10875111/03) путем отмены всех юридически значимых действий, совершенных при проведении аукциона, в том числе отмены сформированных при проведении аукциона протоколов.

2. О выполнении пункта 1 настоящего предписания Организатору торгов - Администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» сообщить в Тверское УФАС России **в срок до 27.04.2018** с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих документов.