

Р Е Ш Е Н И Е

по делу №Т15/248

07.12.2015

г. Тюмень

Комиссия Тюменского УФАС России по рассмотрению жалоб о нарушениях при проведении торгов, рассмотрев дело № Т15/256 по признакам нарушения ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» (625002, г. Тюмень, ул. Водопроводная, 12) действующего законодательства при проведении открытого аукциона № 48-2015/04 на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 011015/0906798/08),

в присутствии представителей:

заявителя – ООО «Звонарев и партнеры»,

ответчика – ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области 27.11.2015 поступила жалоба ООО «Звонарев и партнеры» на действия ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» (далее – фонд, организатор торгов) при проведении открытого аукциона № 48-2015/04 на право заключения договора аренды земельного участка (далее – аукцион).

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным ч. 6 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) и принята к рассмотрению.

На основании ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции информация о поступлении указанной жалобы и ее содержании размещена на официальном сайте торгов <http://www.torgi.gov.ru>, а также официальном сайте Тюменского УФАС России <http://tyumen.fas.gov.ru/>.

В соответствии с ч.19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции Тюменским УФАС России в адрес организатора торгов направлено требование о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу и уведомлении лиц, подавших заявки

на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

В заседании Комиссии по рассмотрению дела представитель заявителя доводы жалобы поддержал, пояснив следующее.

15.09.2015 на официальном сайте торгов РФ – www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт торгов) было опубликовано извещение о проведении торгов посредством аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, предметом лота № 4, которого являлось право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова – Харьковская.

ООО «Звонарев и партнеры» планировало подать заявку на участие в аукционе по данному лоту, однако 01.10.2015 на официальном сайте торгов было указано, что торги по всем лотам аукциона отменены, соответственно, заявитель посчитал, что торги по интересующему ему земельному участку проводиться больше не будет.

20.11.2015 заявителю стало известно, что торги на право аренды земельного участка проведены. Как указал представитель заявителя, одновременно с информацией об отмене аукциона 01.10.2015 фонд разместил новое извещение о проведении торгов. Таким образом, по мнению представителя заявителя, организатор торгов не объявил новый аукцион, а внес изменения в извещение о проведении ранее объявленного аукциона. Ввиду того, что действующим законодательством не предусмотрено внесение изменений в извещение о проведении аукциона, фонд незаконно внес изменения в извещение, тем самым введя заявителя в заблуждение и лишив его право заявиться на участие в торгах.

Представитель заявителя пояснил, что в извещении о проведении аукциона не указаны следующие сведения, предусмотренные действующим законодательством:

- не указан уполномоченный орган;
- сведения о правах на земельный участок;
- не указаны максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства (содержится только отсылка на Правила землепользования и застройки г. Тюмени, утв. решением Тюменской городской Думы от 30.10.2008 № 154);
- отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства, который может возводиться на участке к электрическим сетям. Плата за данное подключение указана предварительная, соответственно при заключении договора она может быть изменена.

Также, в извещении о проведении аукциона некорректно указаны сведения о разрешенном использовании земельного участка (склады), в то время как в бюллетене № 51-2015 применительно к участку указано в качестве разрешенного использования строительство нежилых строений административно-бытового и складского назначения.

Кроме того, из бюллетеня № 51-2015 (с учетом изменений) невозможно установить срок аренды земельного участка.

Представители ответчика, участвующие в заседании Комиссии, с доводами заявителя не согласились, указав, что официальный сайт торгов не позволяет вносить изменения в извещение о проведении аукциона, по причине чего, после консультации со службой поддержки официального сайта торгов, фонд принял решение создать новое извещение о проведении торгов (с учетом изменений, внесенных департаментом имущественных отношений Тюменской области в ранее опубликованные решения), соответственно торги по предыдущему извещению были отменены. Также представители ответчика пояснили, что в извещении о проведении торгов содержится вся информация, предусмотренная действующим законодательством.

В соответствии с ч. 1 ст.46 Закона о защите конкуренции по инициативе Комиссии Тюменского УФАС России в рассмотрении настоящего дела был объявлен перерыв до 17 часов 00 минут 07.12.2015. Все присутствующие на заседании лица были уведомлены об объявлении перерыва.

Комиссия Тюменского УФАС России, исследовав представленные сведения и документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, пришла к следующим выводам.

Порядок проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства установлен главой V.1 Земельного кодекса РФ (далее также – ЗК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Согласно п. 18 ст. 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

01.09.2015 департамент имущественных отношений Тюменской области принял

решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова – Харьковская, кадастровый номер земельного участка – 72:23:0221003:294, площадью 2888 кв. м (решение департамента имущественных отношений Тюменской области № 3430-з от 01.09.2015).

15.09.2015 ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» на официальном сайте торгов опубликовал извещение № 150915/0906798/08 о проведении аукциона № 48-2015/04, предметом которого являлось право заключения договора аренды земельных участков, в т.ч. расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова - Харьковская, кадастровый номер земельного участка – 72:23:0221003:294, площадью 2888 кв. м (лот № 4).

Согласно вышеуказанному извещению срок подачи заявок на участие в данном аукционе составлял с 16.09.2015 по **27.10.2015**.

23.09.2015 департаментом имущественных отношений Тюменской области было принято решение № 3977-з о внесении изменений в решение департамента имущественных отношений Тюменской области № 3430-з, в соответствии с которым срок аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова - Харьковская был установлен 10 лет с момента подписания договора, вместо 3 лет в предыдущей редакции (лот № 4 извещения № 150915/0906798/08).

Как пояснили представители фонда, участвующие в заседании Комиссии, ввиду того, что официальный сайт торгов **не предусматривает возможность внесения изменений в действующее извещение** о проведении торгов, после консультации со специалистами службы поддержки сайта, 01.10.2015 фондом было принято решение о создании нового извещения о проведении торгов по нескольким лотам в соответствии с изменениями, внесенными департаментом имущественных отношений Тюменской области в ранее принятое решение (извещение № 011015/0906798/08), соответственно, торги по ранее опубликованному извещению фонду пришлось отменить.

Согласно извещению № 011015/0906798/08 (лот № 3) срок подачи заявок на участие в аукционе был установлен с 16.09.2015 по 17.11.2015 (т.е. **46 дней после опубликования извещения**), тем самым, фонд обеспечил заинтересованным лицам возможность подачи заявок в срок, составляющий не менее 30 дней с момента опубликования извещения.

Ввиду того, что действующее законодательство не предусматривает возможности внесения изменений в извещение о проведении аукциона, при этом, фонд, как организатор торгов, был обязан внести изменения в извещение в соответствии с изменениями департамента имущественных отношений Тюменской области (уполномоченный орган) в ранее принятое решение, то соответственно, фонд, ввиду алгоритма работы официального сайта торгов принял решение о создании нового извещения и отмене торгов по предыдущему извещению.

Как было указано выше, по причине того, что действующим законодательством не предусмотрена процедура внесения изменений в извещение о проведении торгов, то соответственно, организатор торгов, действуя в соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ, публикуя новое извещение, должен был соблюсти срок подачи заявок (не менее 30 дней) для того, чтобы все заинтересованные для участие в торгах лица

имели возможность подготовить заявки по новому извещению.

Из анализа журнала заявок, представленного ответчиком в материалы дела, Комиссией установлено, что до отмены торгов по старому извещению на участие в аукционе заявок **не поступало**.

Кроме того, также следует обратить внимание, что торги по старому извещению были отменены 01.10.2015 в 16 часов 33 минуты, новое извещение было опубликовано на официальном сайте торгов 01.10.2015 в 17 часов 18 минут. Таким образом, новое извещение было опубликовано на официальном сайте торгов **менее чем за час после отмены торгов по старому извещению**.

Здесь необходимо отметить то, что поиск земельного участка, на который выторговывается право заключения договора аренды, осуществляется заинтересованными лицами на официальном сайте торгов посредством указания местоположения данного участка (город, улица), либо при указании организатора торгов.

В данном случае из пояснений представителя заявителя следует, что ООО «Звонарев и партнеры» было заинтересовано в участии в торгах в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова – Харьковская, соответственно, заявитель, **зная точное местоположение данного земельного участка и организатора торгов по извещению № 150915/0906798/08 мог в последующем отследить на официальном сайте торгов информацию о том, проводятся ли в настоящее время торги по интересующему земельному участку**. Так, указав в соответствующих графах поисковика официального сайта торгов в качестве организатора торгов – ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» и указав точное местоположение земельного участка адрес: г. Тюмень, ул. Пермякова – Харьковская, заявитель бы обнаружил, что **в отношении указанного участка проходят торги** (извещение № 01.10.2015/0906798/08), предметом лота № 3 которого является интересующий его земельный участок.

В заседании Комиссии представителем заявителя не было представлено доказательств того, что ООО «Звонарев и партнеры» было заинтересовано в участии в торгах в отношении данного участка, вместе с тем, в своей жалобе заявитель указал, что позднее по информации с официального сайта торгов он узнал, что в отношении земельного участка уже проведены торги, на основании чего можно сделать вывод, что у заявителя имелась возможность отследить на официальном сайте торгов информацию об интересующем земельном участке.

Тот факт, что заявитель посчитал, что после того, как по извещению № 150915/0906798/08 аукцион отменен, то он не будет проводиться фондом в дальнейшем, подтверждает то, что у заявителя отсутствовала заинтересованность в приобретении права заключения договора аренды земельного участка, т.к. если бы фонд принял решение о проведении новых торгов в отношении данного земельного участка, **то срок подачи заявок на участие в нем составлял также не менее 30 дней, т.е. в эти же сроки**.

Позиция о том, что при внесении изменений в извещение о проведении аукционов, проводимых в соответствии с главой V.1 ЗК РФ, сроки подачи заявок для заинтересованных лиц должны составлять не менее 30 дней нашла свое

отображение в [постановлении](#) Арбитражного суда Московского округа от 26.05.2015 по делу N А41-38815/2014 согласно которому «организатором торгов в отношении новых условий аукциона и заключения договора аренды должно быть соблюдено требование [части 9 статьи 38.1](#) Земельного кодекса российской Федерации (далее - ЗК РФ) о 30-дневном сроке опубликования извещения об аукционе до дня его проведения», законность которого подтверждена Верховным Судом РФ (определение Верховного Суда РФ от 10.09.2015 N 305-ЭС15-11417).

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что данный довод заявителя не нашел своего подтверждения.

В соответствии с п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) **об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;**
- 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) 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;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Из анализа извещения о проведении торгов и представленных в материалы дела документов, Комиссией установлено следующее:

1. Информация об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона содержится в разделе извещения «сведения о предмете аукционов» и отсылает на решение ДИО ТО № 3430-з от 01.09.2015.

2. Сведения о правах на земельный участок размещены на официальном сайте торгов посредством выбора формы собственности из тех, что предлагаются сайтом: федеральная, субъекта РФ, муниципальная, неразграниченная, в подтверждение чему в материалы дела ответчиком представлен соответствующий скриншот с сайта.

3. Сведения о разрешенном использовании земельного участка размещены на официальном сайте торгов посредством выбора разрешенного использования из предложенного раскрывающегося списка, который ограничен определенными видами использования.

Как указал представитель заявителя, в извещении о проведении аукциона некорректно указаны сведения о разрешенном использовании земельного участка (склады), в то время как в бюллетене № 51-2015 применительно к участку указано в качестве разрешенного использования строительство нежилых строений административно-бытового и складского назначения.

В подтверждении довода о том, что список разрешенного использования земельного участка ограничен, представителями фонда был представлен соответствующий скриншот с официального сайта из которого следует, что вид разрешенного использования земельного участка «склады» наиболее максимально соответствует виду разрешенного использования земельного участка указанному в бюллетене, который размещен на сайте торгов.

4. В извещении о проведении аукциона в графе «параметры разрешенного строительства объекта» дается отсылка на Правила землепользования и застройки г. Тюмени, утв. решением Тюменской городской думы от 30.10.2008 № 154, т.е на муниципальный правовой акт, в соответствии с которым определяются данные параметры.

5. Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за данное подключение на дату опубликования извещения содержатся в разделе извещения «Сводная 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 извещения», размещенному на официальном сайте торгов.

Из пояснений представителей ответчика следует, что примечание в данном разделе о том, что плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям газоснабжения является предварительной, обусловлено тем, что в силу получения дополнительных мощностей и прошествии значительного срока времени с момента размещения она по независящим от организатора торгов причинам может быть изменена ответственным органом.

6. Из анализа извещения о проведении аукциона и внесенных в него изменений Комиссией установлено, что срок аренды земельного участка составляет 10 лет с момента подписания договора аренды, что соответствует сроку заключения договора аренды установленному пп. 1 п. 1 ст. 39.8 ЗК РФ (от 3 до 10 лет).

Таким образом, довод заявителя о том, что в извещении о проведении торгов указана не вся предусмотренная п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ информация, не нашел своего подтверждения.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Звонарев и партнеры» на действия на действия ГКУ ТО «Фонд имущества Тюменской области» при проведении открытого аукциона № 48-2015/04 на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 011015/0906798/08) необоснованной.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия