

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: заместителя руководителя управления А.Р.Б., специалиста-эксперта отдела контроля размещения государственного заказа М.М.А., специалиста 1 разряда отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов М.Д.К. (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобы Индивидуального предпринимателя Н.А.Н. и Общества с ограниченной ответственностью «Рабат» (далее – Заявители) на действия Департамента градостроительства городского округа Самара (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 63:01:0521003:835. Местоположение земельного участка: Самарская область, город Самара, Ленинский район, улица Дачная, дом 2 (лот № 1) (извещение № 280818/1073218/01, <https://torgi.gov.ru>) (далее – Аукцион),

в присутствии представителей от ИП Н.А.Н. – Н.А.Н. (паспорт <...> (до и после перерыва); от ООО «Рабат» – Т.И.М. (доверенность) (до и после перерыва); от Департамента градостроительства городского округа Самара – С.Ю.В. (доверенность) (до и после перерыва), Ф.Т.В. (доверенность) (до и после перерыва); от ООО «Тарус» – А.Д.Н. (доверенность) (до и после перерыва); В.А.В. (паспорт <...> (до и после перерыва); от МБУ «Управление капитального строительства городского округа Самара» – Б.Н.О. (доверенность) (после перерыва),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Самарское УФАС России поступили жалобы ИП Н.А.Н. и ООО «Рабат» на действия Департамента градостроительства городского округа Самара при проведении Аукциона.

Указанные жалобы приняты к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлены Заявители, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалоб, допущенные, но не зарегистрированные участники Аукциона не имели допуск в кабинет, где проходил открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, так как допуск для регистрации в качестве участника Торгов с последующим участием был заблокирован неизвестными и неустановленными личностями.

Заявители считают, что Организатор торгов не обеспечил допуск участников открытого аукциона к месту его проведения, в связи с чем просят признать

жалобы обоснованными и аннулировать результаты Аукциона.

Департамент градостроительства городского округа Самара просил отказать в удовлетворении жалоб Заявителей, указывая на правомерность своих действий при проведении Аукциона. Представил документы и сведения согласно уведомлениям Самарского УФАС России № 10618-1/7, 10618-2/7 от 18.10.2018г., 10909/7 от 24.10.2018г.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее:

28.08.2018г. Департаментом градостроительства городского округа Самара на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 280818/1073218/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 63:01:0521003:835. Местоположение земельного участка: Самарская область, город Самара, Ленинский район, улица Дачная, дом 2 (лот № 1).

Согласно данному извещению заявки подавались до 27.09.2018г. 16:00 по местному времени.

Прием заявок осуществляется по адресу: кабинет 101, улица Галактионовская, дом 132, город Самара, Россия, 443100. Прием заявок в электронной форме осуществляется посредством электронной почты e-mail: dgs@samadm.ru, с учетом требований, установленных Приказом Минэкономразвития России от 14.01.2015г. № 7.

Основание проведения Аукциона: распоряжение Департамента градостроительства городского округа Самара № РД-1289 от 21.08.2018г. «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена».

Организатор Аукциона: Департаментом градостроительства городского округа Самара.

Место проведения Аукциона: Россия, Самарская область, город Самара, улица Галактионовская, дом 132, кабинет 308.

Дата и время проведения Аукциона: 04.10.2018г. в 10:00.

Предмет Аукциона: право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 63:01:0521003:835. Местоположение земельного участка: Самарская область, город Самара, Ленинский район, улица Дачная, дом 2.

Ограничения (обременения) земельного участка: охранный зона инженерных коммуникаций (ливневая канализация).

Начальная цена предмета аукциона: 117214,93 рубля (сто семнадцать тысяч двести четырнадцать рублей девяносто три копейки).

Шаг Аукциона: 3516,45 рубля (три тысячи пятьсот шестнадцать рублей сорок пять копеек).

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

28.09.2018г. Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> размещен Протокол рассмотрения заявок на участие 04.10.2018г. в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка № б/н от 28.09.2018г., согласно которому ИП Н.А.Н. (заявка № 9) и ООО «Рабат» (заявка № 25) допущены к участию в Аукционе и признаны его участниками. Всего поступило 26 (двадцать шесть) заявок, из которых 16 (шестнадцать) было допущено.

05.10.2018г. Организатором торгов на сайте <https://torgi.gov.ru> размещен Протокол о результатах аукциона проведенного 04.10.2018г. на право заключения договора аренды земельного участка № б/н от 04.10.2018г., согласно которому для участия в Аукционе по состоянию на 10 часов 00 минут 04.10.2018г. зарегистрированы следующие участники:

1. ООО «УК «Ривер Капитал» в лице представителя В.Н.В. по доверенности;
2. ООО «Тарус» в лице представителя А.Д.Н. по доверенности;
3. З.А.В.;
4. С.В.В.;
5. ООО «Мира» в лице представителя Л.Е.Н. по доверенности;
6. ООО «Адвент» в лице директора П.А.Ю.;
7. ООО «Строй Комплекс» в лице директора Т.В.В.;
8. Ж.К.В..

Последнее и предпоследнее предложения о цене предмета Аукциона сделано участником ООО «Тарус» (участник № 2). По результатам Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка победителем признан ООО «Тарус» (участник № 2), предложивший наиболее высокую цену предмета аукциона – 222708,43 рубля (двести двадцать две тысячи семьсот восемь рублей сорок три копейки).

В соответствии с частью 20 статьи 39.12 ЗК РФ уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в

десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, предложенном победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Победителем Аукциона ООО «Тарус» были получены три экземпляра договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:01:0521003:835 для подписания, что подтверждается представленной Организатором торгов распиской в получении документов.

Представителем ООО «Тарус» предоставлен 19.10.2018г. Организатору торгов подписанный договор аренды земельного участка с кадастровым номером 63:01:0521003:835.

Пункт 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) гласит, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (часть 2 статьи 26 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 63:01:0521003:835 заключается на срок более одного года и в настоящее время не зарегистрирован в Управлении Росреестра по Самарской области, в связи с чем не является заключенным.

28.09.2018г. Департаментом градостроительства городского округа Самара в адрес Заявителей были направлены уведомления о результатах рассмотрения их заявок, а именно о допуске к участию в Аукционе и признании их участниками Аукциона. В уведомлениях дополнительно указана информация о необходимости прибытия для прохождения регистрации в день проведения Аукциона к 9:30.

Самарским УФАС России установлено, что представитель ООО «Рабат» и Н.А.Н., допущенные к участию в Аукционе и признанные его участниками, не

явились по адресу места проведения Аукциона (адрес: Россия, Самарская область, город Самара, улица Галактионовская, дом 132, кабинет 308) в целях регистрации для участия.

В связи с отсутствием в распоряжении Самарского УФАС России материалов и сведений, позволяющих сделать вывод о наличии либо отсутствии нарушений в действиях Организатора торгов при организации и проведении Аукциона в Муниципальное бюджетное учреждение «Управление Капитального Строительства городского округа Самара» (далее – МБУ «УКС»), арендующее отдельные нежилые помещения (адрес: Россия, Самарская область, город Самара, улица Галактионовская, дом 132) направлен запрос № 10908/7 с просьбой предоставить имеющиеся в распоряжении сведения (видеозаписи с камер наблюдения).

На основании представленных МБУ «УКС» материалов, каких-либо очевидных действий, свидетельствующих об ограничении допуска Заявителей со стороны Организатора торгов к месту проведения Аукциона (адрес: Россия, Самарская область, город Самара, улица Галактионовская, дом 132, кабинет 308), установить не представляется возможным.

Организатор торгов не несет ответственности за действия неустановленных третьих лиц, которые могли препятствовать допуску Заявителей к месту проведения Аукциона с последующим их участием.

Вследствие вышеизложенного, Департаментом градостроительства городского округа Самара при организации и проведении Аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 63:01:0521003:835, расположенного по адресу: Самарская область, город Самара, Ленинский район, улица Дачная, дом 2 (лот № 1) не было допущено нарушений, связанных с ограничением доступа к месту проведения Аукциона.

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.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении

аукциона должно содержать сведения 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).

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018г. № 787 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения и Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя.

Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. № 861 утверждены Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013г. № 1314 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

В извещении (№ 280818/1073218/01, <https://torgi.gov.ru>) и информационном сообщении (от 28.08.2018г., <http://samadm.ru>), размещенными Департаментом градостроительства городского округа Самара, содержатся технические

условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства только к сетям водоснабжения и водоотведения (согласно письму ООО «Самарские коммунальные системы» № ТУ-05-0254 от 09.06.2018г.).

Самарским УФАС России установлено, что извещение (№ 280818/1073218/01, <https://torgi.gov.ru>) и информационное сообщение (от 28.08.2018г., <http://samadm.ru>) не содержат технических условий подключения объекта к сетям теплоснабжения, электрическим сетям и сетям газораспределения, что противоречит требованиям пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.

Кроме того, согласно пункту 11 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83, 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).

Антимонопольным органом установлено, что в извещении (№ 280818/1073218/01, <https://torgi.gov.ru>) и информационном сообщении (от 28.08.2018г., <http://samadm.ru>), размещенными Организатором торгов, отсутствует указанная информация. Департамент градостроительства городского округа Самара ограничился сведениями о том, что согласно письму ООО «Самарские коммунальные системы» № ТУ-05-0254 от 09.06.2018г. плата за подключение и перечень мероприятий (в том числе технических) по подключению (технологическому присоединению) объекта будут определены в договорах о подключении (технологическом присоединении) после направления в ООО «Самарские коммунальные системы» правообладателем земельного участка заявления с приложением документов в соответствии с пунктом 90 Постановления Правительства РФ от 29.07.2013г. № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации». Вместе с тем, ссылки на предоставление такой информации со стороны ООО «Самарские коммунальные системы» не может считаться надлежащим исполнением требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 11 Правил определения и предоставления технических

условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83.

На основании вышеизложенного, Департаментом градостроительства городского округа Самара нарушен порядок организации и проведения торгов, поскольку в извещении (№ 280818/1073218/01, <https://torgi.gov.ru>) и информационном сообщении (от 28.08.2018г., <http://samadm.ru>) отсутствует необходимая полнота сведений о предмете Аукциона, установленных ЗК РФ.

В указанных действиях Организатора торгов усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001г. № 195-ФЗ (далее – КоАП РФ).

Учитывая установленные нарушения порядка проведения торгов, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы ИП Н.А.Н. и ООО «Рабат» необоснованными.
2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований, установленных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать предписание об устранении нарушений.
4. Передать материалы жалобы для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.