

## **РЕШЕНИЕ № 70-Т/2018**

### **по результатам рассмотрения жалобы**

### **на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров**

29 марта 2018 года

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Тимофеев О.И. – и.о. заместителя отдела контроля органов власти;

Члены комиссии:

Довлатов А.Н.- ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Заявителя Д.З.М., в присутствии представителя Организатора торгов администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района П.М.Н. рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот 3) (извещение № 050218/0495570/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

## УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба Д.З.М. на действия Организатора торгов администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот 3) (извещение № 050218/0495570/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России [www.krasnodar.fas.gov.ru](http://www.krasnodar.fas.gov.ru).

Рассмотрение жалобы назначено на 29.03.2018 в 11-00 часов.

Заявитель указывает, что Организатор торгов провел указанные торги с нарушением законодательства, в связи с чем, просит признать незаконными действия Заказчика, выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает, доводы необоснованными и противоречащим фактическим обстоятельствам дела.

Комиссия по делу № 69-Т/2018, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Действующее законодательство (ч. 4 ст. 39.11. Земельного кодекса РФ) предусматривает, что в случае если организатор торгов имеет намерение провести аукцион (данный случай) совершение определенных действий - в том числе получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1,5 - 19 пункта 8 настоящей статьи.

На основе указанной нормы администрация осуществила мероприятия по постановке на государственный кадастровый учет земельного участка со следующими характеристиками: - кадастровый номер <...> :35:0508013:102, - адрес: Российская

Федерация, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Димитрова, 16, - площадь: 3359 кв.м., - категория земель: земли населенных пунктов, - виды разрешенного использования: строительная промышленность.

Администрация направила соответствующим коммунальным организациям запрос № 3611 от 14.11.2017г. о предоставлении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в целях проведения аукциона на право заключения договора аренды вышеуказанного земельного участка.

На указанный запрос коммунальные организации сообщили информацию 19.12.2017г. администрация издала постановление № 427р о проведении аукциона на право заключения договора аренды - в отношении названного земельного участка. 23.01.2018г. администрация внесла изменение в указанное постановление своим постановлением № 27-р.

08.02.2018г. администрация разместила информацию о проведении аукциона на право заключения договора аренды (извещение о проведении торгов № 050218/0495570/01): - на сайте для размещения информации о торгах: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). - на сайте организатора торгов: [www.gorod-ust-labinsk.ru](http://www.gorod-ust-labinsk.ru). - в районной газете «Сельская новь».

Согласно извещению о проведении торгов - прием заявок осуществляется в срок: с 19 февраля 2018г. по 14 марта 2018г. включительно.

13 марта 2018г. в адрес администрации поступила заявка гражданина Позднякова Евгения Васильевича в отношении перечисленного земельного участка (лот № 3).

Так как заявка была установленной формы и единственная, а также им был оплачен задаток - 15 марта 2018г. рабочая группа организатора торгов составила протокол № 50 - которым решила, что по лоту № 3 признать аукцион несостоявшимся.

21 марта 2018г. проект договора аренды земельного участка был передан лично гражданину Позднякову Евгению Васильевичу.

До настоящего времени договор аренды земельного участка пока не подписан, не заключен и право аренды не зарегистрировано

Росреестром.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

В соответствии с частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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, а также 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 территории или ведения дачного хозяйства.

От наличия технических условий на подключение такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта к сетям, наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона в строительство выигранного объекта.

То есть организатор аукциона не предоставил участникам полной и достоверной информации об аукционе и его лотах в части технических условий водопользования и водоотведения, электричества и газа, а также платы за подключение и параметрах разрешенного строительства.

Перед проведением аукциона необходимо 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.

При изучении извещения о проведении указанных торгов установлено, что земельный участок выставлен с разрешенным видом использования: строительная промышленность.

Таким образом, вид разрешенного использования подразумевает строительство на данном земельном участке.

Таким образом, из анализа вышеприведенных правовых норм следует, что на момент принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены уполномоченным органом.

Между тем извещение не содержит предусмотренные Земельным кодексом сведения о предмете аукциона: 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 (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, а также информация об ограничениях и обременениях прав на данный земельный участок.

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

Пунктом 9 вышеупомянутых Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как Организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Указанная правовая позиция согласуется с выводами Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изложенными в постановлении от 14.10.2013 по делу № А32-25338/2012, а также в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.09.2016 по делу № А27-1750/2015.

Таким образом, указанные действия Организатора торгов являются нарушением порядка проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

Заявитель жалобы не подавал заявку на участие в закупке, на него распространяются положения ч.2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч.2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, 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.

Таким образом, по правилам 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случае, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов либо порядок подачи заявок на участие в торгах.

В соответствии с 4.11 статьи 3 Закона о закупках, в случае, если обжалуемые действия (бездействие) совершены заказчиком, комиссией по осуществлению закупок, оператором электронной площадки после окончания, установленного в документации о конкурентной закупке срока подачи заявок на участие в закупке, обжалование таких действий (бездействия) может осуществляться только участником закупки, подавшим заявку на участие в закупке.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д.З.М. на действия Организатора торгов администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот 3) (извещение № 050218/0495570/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.
2. Организатору торгов выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
3. Передать материалы дела должностному лицу для принятия решения о возбуждении административного производства по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ в отношении администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района.

Заместитель председателя комиссии:

О.И. Тимофеенко

Члены комиссии:

А.Н. Довлатов

О.А. Сафронова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.



## **ПРЕДПИСАНИЕ № 9-70-Т/2018**

о совершении действий, направленных на устранение нарушений  
порядка проведения торгов

29 марта 2018 года  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Тимофеенко О.И. – и.о. заместителя начальника отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Довлатов А.Н. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля власти,

Сафронова О.А. - специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 29.03.2018 № 70-Т/2018, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы Д.З.М. на действия Организатора торгов администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лот 3) (извещение № 050218/0495570/01 опубликовано на сайте

www.torgi.gov.ru), обоснованной, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района в срок до **23.04.2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка (лот 3) (извещение № 050218/0495570/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

2. Организатору торгов в срок до **26.04.2018 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель председателя комиссии  
Тимофеевко

О.И.

Члены Комиссии:

А.Н. Довлатов

О.А. Сафронова

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

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.

