

Дело № 029/10/18.1-1466/2020

Организатор аукциона: Управление имущественно-хозяйственного комплекса администрации Котласского муниципального района Архангельской области

Уполномоченный орган: Отдел конкурентной политики экономического управления администрации Котласского муниципального района Архангельской области

Заявитель:

Мартыненко Максим Сергеевич

## РЕШЕНИЕ

12 ноября 2020 года г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: <... в отсутствие представителей сторон, рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалобу Мартыненко М.С. на действия Управления имущественно-хозяйственного комплекса администрации Котласского муниципального района Архангельской области при организации аукциона на право на заключения договора аренды земельного участка (извещение № 011020/10511699/01),

УСТАНОВИЛА:

05.11.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступило обращение Мартыненко Максима Сергеевича с жалобой на действия Управления имущественно-хозяйственного комплекса администрации Котласского муниципального района Архангельской области при организации аукциона на право на заключения договора аренды земельного участка (извещение № 011020/10511699/01).

Заявитель указал, что в нарушение требований ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в извещении о проведении аукциона, опубликованном на официальном сайте торгов, отсутствовала форма заявки на участие в аукционе с описанием документов, в связи с чем у неопределенного круга лиц, в том числе заявителя, отсутствовала возможность участия в рассматриваемом аукционе.

Управление имущественно-хозяйственного комплекса Администрации Котласского муниципального района Архангельской области с жалобой не согласилось по

основаниям, изложенным в письме от 09.11.2020 № 01-19/2723, указав что из-за технической ошибки при размещении извещения о торгах в числе прочих приложений к документации об аукционе не была прикреплена форма заявки на участие в аукционе. При этом лицо, заинтересованное в участии в аукционе могло связаться с организатором аукциона по телефону, электронной почте, адресу, указанному в извещении. В адрес организатора торгов и уполномоченного органа по телефону поступали обращения о предоставлении и ознакомлении с формой заявки на участие в аукционе. Форма заявки предоставлялась по электронной почте или при личном присутствии на бумажном носителе, а также давалась информация о возможности использовать идентичную форму заявки по предыдущим торгам по аренде земельных участков. Лица, желающие принять участие в аукционе, имели возможность подать заявку, о чем свидетельствует протокол рассмотрения заявок. По мнению организатора торгов, довод жалобы об отсутствии фактической возможности участия в аукционе является необоснованным.

Комиссия рассмотрела дело с учетом следующего.

На основании пункта 1 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) 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 о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, в соответствии с правилами статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 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.

Мартыненко М.С. заявку на участие в рассматриваемом аукционе не подавал, соответственно, в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции заявителем может быть обжаловано нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

При этом, права и законные интересы лица, которое не подавало заявку на участие в торгах, могут быть нарушены в случае наличия обстоятельств, препятствующих участию такого лица в торгах. Неопубликование в соответствии с

требованиями нормативных правовых актов, регламентирующих порядок организации и проведения торгов, формы заявки может повлиять на принятие решения об участии в торгах.

С учетом изложенного, жалоба подлежит рассмотрению в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части доводов о нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Согласно представленным материалам, на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение № 011020/10511699/01 о проведении аукциона на право на заключения договора аренды земельного участка.

Организатором аукциона выступило Управление имуществом-хозяйственного комплекса администрации Котласского муниципального района Архангельской области, уполномоченным органом - отдел конкурентной политики экономического управления администрации Котласского муниципального района Архангельской области.

Конкурс проводился в отношении двух лотов.

Лот № 1: право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:07:141901:575, площадью 410 кв. метров. Местоположение: Российская Федерация, Архангельская область, Котласский муниципальный район, сельское поселение «Черемушское», дер. Борки, ул. Центральная, участок 4/2. Вид разрешенного использования – бытовое обслуживание 3.3. Категория земель – земли населенных пунктов. Собственность – не разграничена. Начальный размер годовой арендной платы 2688,41 руб. Повышение начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона) 3% от начальной цены предмета аукциона: 80,00 руб. Размер задатка для участия в аукционе 20% от начальной цены предмета аукциона: 537,00 руб. На участке находится нестационарный объект. Правами третьих лиц участок не обременен. Технологическая возможность присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям объектов некапитального строительства имеется. Электроустановка с максимальной мощностью присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 5 кВт, 3 категория надежности, класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение 0,4 кВ, точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения в щите учета э/э, основной источник питания КТП «Котельная Борки». Стоимость и остальные параметры технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии определяются в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (в действующей редакции на момент подачи заявки). Срок действия договора аренды земельного участка – 10 лет.

Лот № 2: право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 29:07:141901:574, площадью 365 кв. метров.

Местоположение: Российская Федерация, Архангельская область, Котласский муниципальный район, сельское поселение «Черемушское», дер. Борки, ул. Центральная, участок 4/1. Вид разрешенного использования – бытовое обслуживание 3.3. Категория земель – земли населенных пунктов. Собственность – не разграничена. Начальный размер годовой арендной 2393,34 руб. Повышение начальной цены предмета аукциона (шаг аукциона) 3% от начальной цены предмета аукциона: 71,00 руб. Размер задатка для участия в аукционе 20% от начальной цены предмета аукциона: 478,00 руб. На участке находится нестационарный объект. Правами третьих лиц участок не обременен. Технологическая возможность присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям объектов некапитального строительства имеется. Электроустановка с максимальной мощностью присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 5 кВт, 3 категория надежности, класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение 0,4 кВ, точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения в щите учета э/э, основной источник питания КТП «Котельная Борки». Стоимость и остальные параметры технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии определяются в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (в действующей редакции на момент подачи заявки). Срок действия договора аренды земельного участка – 10 лет.

Дата и время начала приема заявок: с «02» октября 2020 года с 08:00 ч. Дата и время окончания приема заявок: «27» октября 2020 года до 17:00ч.

Место и время приема заявок: заявки на участие в аукционе принимаются в администрации муниципального образования «Котласский муниципальный район» по адресу: Архангельская область, г. Котлас, пл. Советов, д.9, кабинет 30, в рабочие дни: с 8:00ч до 17:00ч, перерыв с 12:30ч до 13:30ч (время московское).

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» рекомендовано направлять заявки в письменной форме по почтовому адресу: 165300, Архангельская область, г. Котлас, пл. Советов, д.9, кабинет 30, а также в форме электронного документа на электронный адрес [mzakazkr@yandex.ru](mailto:mzakazkr@yandex.ru). Телефон для справок (81837) 2-04-01.

Информацию о регистрации, результатах рассмотрения можно получить по тел. (81837)2-04-01.

Для участия в аукционе заявитель вносит задаток в срок не позднее «27» октября 2020 года на следующие реквизиты: Получатель - УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (УИХК администрации МО «Котласский муниципальный район», л/сч 05243Р45660), ИНН 2913004055, КПП 290401001, ОКТМО 11627180, банк получателя - Отделение Архангельск г Архангельск, расчетный счет - № 40302810740303002115, БИК 041117001, КБК 16200000000000000000. Назначение платежа - задаток за участие в аукционе на право заключения договора аренды

земельного участка с кадастровым № \_\_\_\_\_.

Перечень представляемых заявителями документов:

- 1) Заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.
- 2) Копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан).
- 3) Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в случае, если претендентом является иностранное юридическое лицо;
- 4) Платежный документ с отметкой банка об исполнении, подтверждающий внесение задатка.

В случае, если заявка подается представителем претендента, она должна содержать доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленную в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством РФ.

К данным документам прилагается их описание.

Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе: администрация Котласского муниципального района Архангельской области, по адресу: Архангельская обл., г. Котлас, пл. Советов, д.9, кабинет 30, «29» октября 2020 года в 10:00 часов.

Место, дата и время проведения аукциона: администрация Котласского муниципального района Архангельской области, по адресу: Архангельская обл., г. Котлас, пл. Советов, д. 9, кабинет 30, «02» ноября 2020 года в 10:00 часов.

Согласно протоколу № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе от 29.10.2020 на участие в аукционе по лоту 1 была подана одна заявка. Заявка Макаровского А.В. была признана соответствующей требованиям аукционной документации. Аукцион признан несостоявшимся. Организатору аукциона указано направить договор аренды земельного участка Макаровскому А.В. с установленной ценой, равной начальной цене предмета аукциона — 2688,41 руб.

На участие в аукционе по лоту 2 была подана одна заявка. Заявка Дьячковой И.П. была признана соответствующей требованиям аукционной документации. Аукцион признан несостоявшимся. Организатору аукциона указано направить договор аренды земельного участка Дьячковой И.П. с установленной ценой, равной начальной цене предмета аукциона — 2393,34 руб.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании части 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

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.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 адрес сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (часть 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

На основании пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 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.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка.

В рассматриваемом случае форма заявки на участие в аукционе на сайте торгов размещена не была.

Несоблюдение требований пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации может привести к невозможности реализации права на участие в торгах. При этом, требование об опубликовании на сайте торгов в составе извещения о проведении аукциона формы заявки на участие в аукционе является императивным. Данная информация должна быть доведена до всех лиц. Возможность ознакомления претендента с формой заявки на участия в торгах не должна требовать от него совершения иных действий, помимо обращения к информации, содержащейся в извещении о проведении аукциона, размещенном на сайте торгов, в том числе дополнительного обращения претендента в адрес организатора аукциона или уполномоченного органа по телефону, факсу, элронной почте, лично или посредством почтовой связи, либо ознакомления с документацией по иным, ранее организованным торгам.

С учетом изложенного при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по извещению № 011020/10511699/01 были нарушены требования пункта 7 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в силу подпункта 4 пункта 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).

В извещении о проведении аукциона в качестве вида разрешенного использования земельных участков, являющихся предметом аукциона, указано: бытовое обслуживание 3.3.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования «бытовое обслуживание» предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). Таким образом законодательством не установлено, что в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения.

Организатор торгов при определении вида разрешенного использования земельного участка однозначно не установил, что размещение объектов капитального строительства на земельных участках допускается, при этом 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 также отсутствуют.

Кроме того, вид разрешенного использования рассматриваемых земельных участков, указанный в извещении (бытовое обслуживание), не соответствовал сведениям, содержащимся в проектах договоров аренды земельных участков: «разрешенное использование — для ведения личного подсобного хозяйства».

С учетом изложенного организатором аукциона на право на заключения договора

аренды земельного участка по извещению № 011020/10511699/01 нарушены требования части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь частями 17, 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Мартыненко Максима Сергеевича обоснованной.
2. Признать организатора аукциона на право на заключения договора аренды земельного участка по извещению № 011020/10511699/01 нарушившим требования части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору аукциона на право на заключения договора аренды земельного участка по извещению № 011020/10511699/01 предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, а именно: аннулировать аукцион на право на заключения договора аренды земельного участка по извещению № 011020/10511699/01.

Предписание исполнить в срок до 30.11.2020.

Об исполнении предписания сообщить в Архангельское УФАС России в срок до 30.11.2020, в том числе на адрес электронной почты [fo29@fas.gov.ru](mailto:fo29@fas.gov.ru) (с приложением подтверждающих документов).

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.