

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/52-2017

10 ноября 2017 года
Урицкого, 127

г. Пенза, ул.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

- К...– председателя Комиссии, руководителя управления;
- Г...– члена Комиссии, государственного инспектора отдела контроля органов власти и рекламы;
- Б...– члена Комиссии, главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти и рекламы (до перерыва);
- Х...– члена Комиссии, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок (после перерыва);

при участии:

представителей Управления муниципального имущества администрации г. Пензы: Н...– доверенность от 31.10.2017 № 10/5826, Ж...– доверенность от 07.11.2017 № 6/5924; К... – доверенность от 31.10.2017 № 10/5825;

представителя С... М...– доверенность от 27.10.2017 № 58АА1095412;

рассмотрев жалобу С... на действия организатора торгов Управления Муниципального имущества администрации города Пензы при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение № 040917/0197526/01 от 10.10.2017 размещено на сайте www.torgi.gov.ru) (далее по тексту – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 20 ноября 2017 года поступила жалоба С... на действия организатора торгов Управления Муниципального имущества (далее по тексту – УМИ) администрации города Пензы при проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (извещение № 040917/0197526/01 от 10.10.2017 размещено на сайте www.torgi.gov.ru).

Из жалобы заявителя следует, что УМИ администрации г. Пензы нарушен порядок проведения аукциона, в связи с тем, что в извещении о проведении аукциона по лоту №1 отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) предполагаемых к строительству объектов (магазины торговой площадью не более 3000 кв.м) к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения, также в связи с тем, что УМИ администрации города Пензы в протоколе о результатах аукциона от 10.10.2017 на право заключения договора аренды земельного участка не указало всех участников, допущенных к участию в аукционе.

Правовая позиция УМИ администрации г. Пензы изложена в письменных отзывах от 30.10.2017 г. № 10/12041, а также в дополнениях к пояснению от 07.11.2017 № 10/12498, согласно которым нарушений при проведении конкурса допущено не было.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 24.10.2017 № 4484-3 назначена и проведена 31 октября 2017 года в 15 часов 00 минут.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции) срок рассмотрения жалобы был продлен до 08.11.2017.

Частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что лица, подавшие заявки на участие в аукционе, вправе участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

На основании изложенного о рассмотрении жалобы были уведомлены лица, подавшие заявки на участие в аукционе: ИП С... ,И..., И...

На заседании Комиссии Управления представители УМИ администрации г. Пензы с доводами заявителя о нарушении требований законодательства при проведении конкурса не согласились, поддержав доводы, изложенные в письменном отзыве и дополнении к нему.

Представитель С... на заседании комиссии поддержала доводы, изложенные в жалобе от 20.10.2017 № 4042, согласно которой УМИ администрации г. Пензы были нарушены нормы Земельного кодекса Российской Федерации по лоту №1 в части не указания в извещении информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) предполагаемых к строительству объектов (магазины торговой площадью не более 3000 кв.м) к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения, также относительно не указания УМИ администрации г. Пензы в протоколе о результатах аукциона от 10.10.2017 на право заключения договора аренды земельного участка всех участников аукциона, допущенных к участию в аукционе.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

[Статьей 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 [Законом](#) о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд ([пункт 1 части 1 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба С... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 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, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

Проанализировав документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к следующим выводам.

06.09.2017 УМИ администрации г. Пензы в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение № 040917/0197526/01 (далее по тексту – Извещение) о проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков в отношении 3 лотов. Лот № 1- земельный участок, расположенный по адресу: Пензенская область, г.Пенза, ул. Сумская; площадь: 2556 кв.м.; кадастровый номер <...> :29:1005011:3652; разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 3000кв.(далее по тексту- Объект).

Дата и время начала приема заявок: 07.09.2017 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 04.10.2017 18:00.

Порядок проведения аукциона: Согласно ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Дата и время проведения аукциона: 10.10.2017 15:00.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель

населенных пунктов от 05.10.2017 по лоту №1, были признаны участниками аукциона следующие заявители: ИП С..., И..., И...

Результаты рассмотрения заявок размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

В ходе анализа Извещения было установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ образование 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 включает в себя, в том числе, 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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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 подпункте 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, 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.

На заседании Комиссии УМИ администрации г. Пензы пояснили, что несмотря на то, что по лоту №1 форма собственности не разграничена, подготовка, организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка Управлением муниципального имущества администрации г. Пензы осуществлялось в порядке установленном статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса.

Согласно Извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка по лоту №1, являющегося предметом Аукциона, предусматривает строительство на нем объектов капитального строительства (Магазины), в связи с чем, Извещение о проведении Аукциона должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21, подпунктом 4 пункта 3 и подпунктом 4 пункта 8 статьи 30.11 Земельного кодекса РФ.

Установлено, что Извещение о проведении аукциона, сведений 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) не содержит, а лишь содержит указание на инженерный раздел №30.

При этом, указанный Инженерный раздел содержит сведения о предоставлении технических условий на подключение к централизованным сетям холодного водоснабжения и водоотведения ООО «Горводоканал» от 18.05.2017 № 05-7/073, приложение к договору №2017-00479-ТП от 31.05.2017 технические условия для присоединения к электрическим сетям ЗАО «Пензенская горэлектросеть» №2017-00479-ТУ, технические условия №0603/13/13-17 на подключение к сети передачи данных и телефонии Пензенского филиала ПАО «Ростелеком» от 16.05.2017, технические условия №0603/13/13Р-17 на подключение к сети проводного радиовещания Пензенского филиала ПАО «Ростелеком» от 16.05.2017, а также информацию о технической возможности газификации Объекта, представленной АО «МЕТАН».

Таким образом, в Извещении отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения, а также технических условий подключения Объекта к сетям газоснабжения, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение).

Комиссия Управления отклоняет доводы УМИ администрации г.Пензы о соблюдении требований законодательства при проведении аукциона и не размещении сведений о технических условиях подключения к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения в связи с невозможностью рассчитать, плату за подключение к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения, также возможности альтернативного источника теплоснабжения Объекта. Доказательства отсутствия технической возможности подключения к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения в материалы не представлены, в Извещении информация об этом не указана.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11. Земельного кодекса, неполучение ответа от теплоснабжающей организации не может являться основанием для проведения аукциона в отсутствие технических

условий на подключение к сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Из анализа протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона.

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов от 05.10.2017, участниками аукциона были признаны заявители: ИП С..., И..., И...

В нарушение указанной нормы в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из состава земель населенных пунктов от 10.10.2017 участниками аукциона были указаны только ИП С... и И...

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы о нарушении порядка проведения аукциона УМИ администрации г.Пензы Комиссия управления находит обоснованными.

Из пояснений УМИ администрации г.Пензы следует, что три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка были направлены победителю аукциона по лоту №1 (ИП С...) 13.10.2017 в соответствии с пунктом 20 статьи 39.12. Земельного кодекса. Договор аренды земельного участка № 289 был заключен с победителем аукциона по лоту №1 02.11.2017.

В соответствии со статьей 23 Закона о защите конкуренции, у антимонопольного органа отсутствуют полномочия по выдаче предписания о расторжении договора, заключенного по результатам проведения конкурса. В связи с чем, Комиссией Управления принято решение предписание в указанной части не выдавать. Подпункт «з» пункта 6 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции определяет право антимонопольного органа обратиться в арбитражный суд с иском о признании торгов недействительными.

Руководствуясь подпунктом 4 пункта 3, подпунктом 4 пункта 8, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 и подпунктом 3 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С... обоснованной.
2. Признать организатора торгов нарушившим подпункт 4 пункта 3, подпункт 4 пункта 8, подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 и подпункт 3 пункта 15 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ.
3. Обязательное для исполнения предписание о недопущении нарушения земельного законодательства не выдавать.
4. Материалы жалобы передать должностному лицу отдела контроля органов власти и рекламы Пензенского УФАС России для решения вопроса о привлечении к административной ответственности виновных лиц.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.