РЕШЕНИЕ

по делу № 065/10/18.1-228/2021

19 апреля 2021 года г. Южно-Сахалинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

Председателя Комиссии: Силичева М.В. – руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

Заместителя председателя Комиссии: Солонина К.В. – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской;

Члена Комиссии: Казанова Н.А. – начальника отдела контроля государственных закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

при участии посредством видеоконференцсвязи представителя КУМС ГО «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области <...>.; представителя ООО «Центр правовых услуг» <...>

рассмотрев дело № 065/10/18.1-228/2021 по жалобе общества с ограниченной ответственностью «Центр правовых услуг» (ИНН 6501276057) (далее – Общество, Заявитель) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области (ИНН 6502004200) (далее – организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:21:0000002:324, находящегося по адресу: г. Александровск-Сахалинский, в районе 6 км автодороги Александровск-Сахалинский – Тымовское для размещения объектов специального назначения (извещение № 010321/0138157/01) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

01.04.2021 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Управление) поступила жалоба Заявителя на действия организатора торгов, разместившего извещение о проведении аукциона в нарушение с требований земельного законодательства.

Рассмотрение жалобы неоднократно откладывалось в целях всестороннего и полного рассмотрения дела, в том числе для истребования дополнительных доказательств и пояснений, о чем сторонам направлялись уведомления.

Вместе с тем, Комиссией Сахалинского УФАС России конечное рассмотрение жалобы по существу перенесено на 19.04.2021, что подтверждается уведомлением-требованием от 16.04.2021 № 05-1717.

Стороны, будучи извещенными надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы по существу, приняли участие в рассмотрении дела.

Представитель организатора торгов во исполнение уведомления-требования представил запрашиваемые документы, а также письменные и устные пояснения по существу поступившей жалобы, согласно которым считает ее необоснованной.

Комиссия Сахалинского УФАС России, заслушав представителя организатора торгов, изучив представленные в материалы дела документы и информацию, установила следующее.

В соответствии с частью 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 комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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.

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.

В соответствии с частью 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» сайт www.torgi.gov.ru определен в качестве официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Также в соответствии с ч. 20 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

Извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 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) (п. 3, 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ).

Согласно Распоряжению от 25.02.2021 №19 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:21:0000002:324, находящегося по адресу: г. Александровск-Сахалинский, в районе 6 км автодороги Александровск-Сахалинский – Тымовское для размещения объектов специального назначения» подписанного председателем Александровск-Сахалинского КУМС, в соответствии со статьями 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов решил провести аукцион.

Вместе с тем, из положений части 2 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции следует, что утвержденный Приказом ФАС России N 67 порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в том числе в соответствии с ЗК РФ. В связи с тем, что предметом аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка, Приказ ФАС России N 67 в рассматриваемом случае не применяется.

Таким образом, аукцион проводился организатором торгов исключительно в соответствии со статьями 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

Заявитель в своей жалобе указал, что в извещении об аукционе размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru в разделе документы (файл «извещение»), неверно указаны дата и время начала приема заявок, дата и время окончания приема заявок, дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе на участие в аукционе.

Согласно информации с сайта www.torgi.gov.ru извещение об аукционе № 010321/0138157/01 опубликовано 01.03.2021 10:26.

Однако в разделе документы (файл «извещение») содержалась следующая информация

дата и время начала приема заявок на участие в аукционе	28.12.2020 с 9-00 часов
дата и время окончания приема заявок на участие в аукционе	03.02.2021 в 11-00 часов
дата и время рассмотрения заявок на участие в аукционе	03.02.2021 в 11 часов 30 минут

Кроме того организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов.

Однако требования ч. 20 ст. 39.11 ЗК РФ организатор торгов не выполнил.

Учитывая изложенное, организатор торгов допустил нарушения ч. 20, п. 3, ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Также из жалобы следует, что в предмете аукциона и разрешенном использовании участка содержится формулировка «для размещения объектов специального назначения». Вместе с тем в п. 1 проекта договора указано, что целевым назначением земельного участка, является прием и хранение строительного мусора, отработавших шин, снега. Таким образом, формулировка «для размещения объектов специального назначения» ввела в заблуждение заявителя.

Рассмотрев указанный довод, Комиссия пришла к следующему выводу.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Приказ)

Согласно ч. 11 ст. 34 ЗК РФ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Согласно в п. 12.2 Приказа наименование вида разрешенного использования земельного участка «Специальная деятельность» описан вид такого использования - размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)

Как указано выше извещение о проведении аукциона должно содержать, в том

числе сведения о предмете аукциона, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Вместе с тем, в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости размещенной в составе документов к аукциону в разделе вид разрешенного использования указано: специальная деятельность; для размещения объектов специального назначения.

Однако в классификаторе отсутствует такое наименование вида разрешенного использования земельного участка как «для размещения объектов специального назначения».

Учитывая изложенное, в извещении и документации аукциона организатор торгов указал неверное наименование вида разрешенного использования земельного участка тем самым ввел в заблуждение потенциальных участников аукциона.

Таким образом, организатор торгов признается нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Кроме того 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.

Жалоба на положения документации о закупке, поданная лицом, не подававшим заявку на участие в закупке, в антимонопольный орган после окончания срока подачи заявок на участие в закупке подлежит оставлению без рассмотрения.

Установлено, что заявитель заявку на участие в аукционе не подавал, при этом к жалобе прикладывает дополнения, в которых обжалует положения документации.

Таким образом, доводы не положения документации, Комиссия оставляет без рассмотрения.

На основании изложенного, Комиссия, рассмотрев материалы дела № 065/10/18.1-228/2021, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Центр правовых услуг» (ИНН 6501276057) на действия организатора торгов – Комитета по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области (ИНН 6502004200) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 65:21:0000002:324, находящегося по адресу: г. Александровск-Сахалинский, в районе 6 км автодороги Александровск-Сахалинский – Тымовское для размещения объектов специального назначения (извещение № 010321/0138157/01) – обоснованной.

2. Признать организатора торгов – Комитет по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области нарушившим положения ч. 20, п. 3, 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного

кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов – Комитету по управлению муниципальной собственностью городского округа «Александровск-Сахалинский район» Сахалинской области обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение выявленных нарушений действующего законодательства Российской Федерации.

4. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в отношении лиц, допустивших нарушения, указанные в пункте 2 настоящего Решения.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объёме.