

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена
06.04.2018г.
Ханты-Мансийск

г.

Решение изготовлено в полном объеме 09.04.2018г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), действующая на основании Приказа №76 от 19.12.2017 в составе:

Председатель комиссии:

– <<--->>;

Члены комиссии:

– <<--->>,

– <<--->>,

в отсутствие на заседании заявителя <<--->>, надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы,

в присутствии представителя организатора торгов от Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Лангепаса <<--->>, действующего на основании распоряжения Администрации г.Лангепаса от 13.01.2015 №6 рл,

рассмотрев жалобу гражданина <<--->> (вх.№365-ж от 21.03.2018),

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Ханты-Мансийское УФАС России) в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции поступила жалоба от гражданина <<--->> (далее – Заявитель) (вх.№365-ж от 21.03.2018) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Лангепаса (далее – Организатор торгов, Комитет) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в 8 метрах от жилого дома по адресу: г.Лангепас, ул.Первостроителей, 2, по направлению на юго-восток, площадью 6 019 кв.м., вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, извещение № 090218/0171225/01 - лот №1.

Как следует из содержания жалобы Заявителя, извещение о проведении аукциона не содержит все сведения, предусмотренные пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), а именно 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, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, порядка проведения аукциона.

Заявитель указывает, что отсутствие указанной информации не позволяет ему определить размер дополнительных расходов, которые возникают в силу закона и, не позволяет потенциальным участникам, в том числе иногородним (Заявителю) принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта.

На основании уведомления Ханты-Мансийского УФАС России (исх.№05/ИЗ-1469 от 23.03.2018), направленного Организатору торгов и Заявителю в порядке части 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Организатором торгов представлены все необходимые документы для рассмотрения

жалобы. Рассмотрение жалобы назначено на 29.03.2018.

29.03.2018 Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, рассмотрев материалы дела и на основании части 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции приняла решение о продлении срока рассмотрения жалобы, в связи с получением от Организатора торгов дополнительных документов (информации) о чем вынесла соответствующее уведомление (исх.№05/ИЗ-1629 от 30.03.2018). Рассмотрение жалобы назначено на 06.04.2018.

В ходе рассмотрения жалобы, представитель Организатора торгов не согласился с доводом Заявителя в части отсутствия в извещении порядка проведения аукциона, в остальной части доводы признал частично обоснованными указав, что действительно извещение, размещенное на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержало 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, при этом указал, что указанная информация опубликована на официальном сайте администрации г.Лангепаса и в газете Звезда Лангепаса.

Изучив имеющиеся материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя Организатора торгов, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает, в том числе 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.

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.

Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 20 статьи 39.11 ЗК РФ указано, что 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.

Согласно постановлению администрации г.Лангепаса от 01.02.2018 № 108 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков и продаже земельного участка» (далее – Постановление №108) принято решение о проведении аукциона по продаже права

на заключение договора аренды земельного участка: площадью 6019 кв.м., с кадастровым номером 86:16:0060105:1863, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка (код: 2.5). Земельный участок расположен в 8 м. от жилого дома, расположенного по адресу: г.Лангепас, ул.Первостроителей, 2, по направлению на юго-восток.

09.02.2018 года, на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт) Организатором торгов опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в 8 метрах от жилого дома по адресу: г.Лангепас, ул.Первостроителей, 2, по направлению на юго-восток, площадью 6 019 кв.м., вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, извещение № 090218/0171225/01 - лот №1 (далее – аукцион).

Также, извещение о проведении аукциона было размещено на официальном сайте Администрации г.Лангепаса www.admlangepas.ru (06.02.2018) и газете «Звезда Лангепаса» (10.02.2018).

По результатам проведения аукциона, единственным участником аукциона по лоту №1 признано ООО «Западно-Сибирская Сервисная Компания». В последствии с обществом были заключен договор аренды земельного участка №733 от 23.03.2018 сведения о котором были занесены в Единый государственный реестр недвижимости 02.04.2018.

Согласно подпункту 4 пункта 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 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).

Исходя из Постановления №108, а также извещения о проведении аукциона, разрешенное использование земельного участка, являющегося предметом аукциона: «среднеэтажная жилая застройка», т.е. строительство объекта на земельном участке.

В ходе анализа представленной информации, Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона, размещенное на официальном сайте www.torgi.gov.ru не содержит 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, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение). Данный факт как было указано выше не отрицается Организатором торгов и его представителем.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России также установлено, что на официальном сайте Администрации г.Лангепаса www.admlangepas.ru и газете «Звезда Лангепаса» 10.02.2018. были указаны следующие сведения:

«Технические условия на проектирование присоединения к сетям тепловодоснабжения с обременением: подлежат выполнению после сноса деревянного жилого фонтаи ликвидации сетей инженерно-технического обеспечения из зоны застройки, при застройке проектом учитывать расстояние от строительных конструкций тепловых сетей до жилых зданий - 20 м, условия, указанные в основной части тех.условий выполнять только после снятия обременения. Тепловые сети: источник - общеузловная котельная, подключение выполнить в ТК 1/8 (согласно приложения к тех.условиям), диаметр трубопроводов в точке подключения Т1/Т2-273/273 мм. Условия прокладки - теплосеть

выполнить по постоянной схеме подземной прокладкой (Т1-Т2) из труб ППУ ПЭ изоляции полной заводской готовности; схема присоединения зависимая. Система горячего водоснабжения - источник общеузловая котельная, подключение в ТК 1/18 (согласно приложения №1 к тех.условиям), приготовление гор.воды - централизованное, ЦТП№1; условия прокладки - теплосеть выполнить по постоянной схеме подземной прокладкой (Т3-Т4) из труб ППУ ПЭ изоляции полной заводской готовности. Узел учета - сертификат, свид-во о регистрации. Общие требования: проект инженерных сетей - обязательно; проект согласовать с филиалом ООО "КОНЦЕССКОМ" и КАиГ; разрешение на ввод получить в Ростехнадзоре ХМАО-Югры. Технические условия на проектирование присоединения системе водоснабжения, водоотведения с обременением: подлежат выполнению после сноса деревянного жилого фонтана ликвидации сетей инженерно-технического обеспечения из зоны застройки, согласования проекта на вынос действующих инженерных коммуникаций из зоны застройки, выноса действующих инженерных сетей из зоны застройки, при застройке проектом учитывать расстояние от строительных конструкций водопроводных сетей до жилых зданий, условия, указанные в основной части тех.условий выполнять только после снятия обременения. Холодное водоснабжение: источник - городской водозабор, схема водоснабжения - кольцевая, водовод хозяйственно-питьевой совмещен с противопожарным; точка подключения Т1 (согласно приложению к тех.условиям). Водовод проложить совместно с теплосетями. Канализация - приемник сточных вод ГКНС, подключение согласно проекту, проект согласовать с организацией ВКХ и КаиГ. Электроснабжение: возможно от ТП 10/0,4 кВ №1.4, оплата за подключение в соответствии с распоряжением от 22.12.2015 №126-тп/86.»

«Предельные параметры разрешенного строительства в соответствии постановлением администрации города Лангепаса от 30.12.2014 №2058 "Об утверждении проекта планировки, проектов межевания и градостроительных планов земельных участков территорий 1-го микрорайона и Южного квартала города Лангепас".»

Также в извещении указано, что подробную информацию и копию технических условий подключения (технологического присоединения, на пересечение) 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 можно получить в управлении земельных отношений комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Лангепаса (улица Ленина, 35, кабинет 110), в рабочие дни с 12.02.2018 по 06.03.2018 с 8-30 до 17-00 (с 12-30 до 14-00 перерыв), 07.03.2018 - с 8-30 до 16-00 (с 12-30 до 14-00 перерыв). Контактные телефоны: 8(34669)2-13-56, 2-01-48

Из приведенного выше следует, что предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение (технологическое присоединение) фактически не были указаны в извещении, размещенном как на официальном сайте Администрации г.Лангепаса, так и в газете.

При этом Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Следовательно, ссылка в извещении на нормативный акт Администрации г.Лангепаса, определяющего предельные параметры разрешенного строительства, а также то, что информация и копия технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может быть получена у Организатора торгов, не свидетельствует о соблюдении требований земельного законодательства, поскольку у Организатора аукциона есть прямая обязанность отображения указанной информации именно в извещении.

Установление в извещении иного, не предусмотренного земельным законодательством порядка получения информации об аукционе, в том числе информации предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, является злоупотреблением со стороны Организатора аукциона и лишает возможности всех заинтересованных лиц (потенциальных участников) принять участие в аукционе.

Следовательно, не указание в извещении информации 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 плате за подключение (технологическое присоединение), свидетельствует о несоблюдении Комитетом требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и содержит признаки административного правонарушения предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ. Тем самым Комитет не обеспечил в свободном доступе необходимую потенциальным участникам торгов, в том числе Заявителю информацию.

Не указание в извещении сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ ограничивает, а также способно ограничить возможность участия неопределенного круга лиц в проведении аукциона, что приводит (может привести) к недопущению, ограничению и устранению конкуренции при проведении аукциона.

С учетом изложенного, довод Заявителя о том, что в извещении о проведении аукциона не указана информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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 плате за подключение (технологическое присоединение), является обоснованным.

Заявитель также указывает, что в извещении о проведении аукциона не указан порядок проведения аукциона.

В силу подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Комиссией Ханты-Мансийского УФАС России установлено, что Организатором торгов были соблюдены требования подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части указания в извещении порядка проведения аукциона.

Так, в извещении размещенном на официальном сайте www.torgi.gov.ru, на сайте Администрации г.Лангепаса и в газете указано следующее:

«Аукцион является открытым по составу участников, форме подачи предложений о цене земельных участков и размере арендной платы земельных участков, и проводится в порядке, определенном статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Определение участников аукциона будет произведено комиссионно **12.03.2018** в кабинете №110 администрации г. Лангепаса по ул. Ленина, 35 в 10-00 часов.

Подведение итогов аукциона будет проведено **14.03.2018** в зале заседаний администрации города Лангепаса по ул. Ленина, 35. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок или наибольший размер ежегодной арендной платы за земельный участок. Результаты торгов оформляются протоколом в двух экземплярах, один из которых передается победителю или единственному участнику, принявшему участие в аукционе. Протокол является основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка, договора аренды земельного участка, на срок, указанный в приложении. Организатор аукциона направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта купли-продажи земельного участка, проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Проект договора купли-продажи земельного участка, договора аренды земельного участка размещен на официальном сайте администрации города Лангепаса www.admlangepas.ru и на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru.

Предложенный размер стоимости земельного участка или предложенный размер годовой арендной платы за первый год аренды земельного участка выплачивается единовременным платежом без учета внесенного задатка в срок не позднее 20 дней со дня проведения аукциона».

Таким образом, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России приходит к выводу о соблюдении Организатором торгов подпункта 3 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части указания в извещении порядка

проведения аукциона.

Следовательно, довод Заявителя о том, что в извещении не указан порядок проведения торгов, является необоснованным.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ханты-Мансийского УФАС России, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е : ш и л

1. Признать жалобу гражданина <<--->> (вх№365-ж от 21.03.2018) на действия Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Лангепаса при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в 8 метрах от жилого дома по адресу: г.Лангепас, ул.Первостроителей, 2, по направлению на юго-восток, площадью 6 019 кв.м., вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, извещение № 090218/0171225/01 - лот №1., обоснованной в части доводов о не указании в извещении информации 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 плате за подключение (технологическое присоединение).

2. Признать в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Лангепаса нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившегося в не указании в извещении о проведении аукциона сведений 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 плате за подключение (технологическое присоединение).

3. Обязательное для исполнения предписание не выдавать в связи с тем что, по результатам аукциона Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации г.Лангепаса заключен договор аренды земельного участка и который прошел государственную регистрацию.

4. Передать уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель
Комиссии

<<--->>

Члены
Комиссии:
>>

<<---

<<--->>

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