



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347)273-34-05, факс (347)272-58-82
e-mail: to02@fas.gov.ru

08.12.2017 № 8/15557

На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Строй Комплекс»
443013, г. Самара, ул.
Чернореченская, 61-32
Тел.: 8 (846) 275-2-275
e-mail: ooo-skom@list.ru

Организатор торгов:

Комитет по управлению
собственностью Министерства
земельных и имущественных
отношений РБ по Туймазинскому
району
РБ, г. Туймазы, ул. С. Юлаева, 69А
e-mail: kus60@bashkortostan.ru
kus60@ufamts.ru

**Уведомление № 338-18.1/17
о поступлении жалобы и о приостановлении торгов
до рассмотрения жалобы по существу**

08.12.2017

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан руководствуясь частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции), сообщает о поступлении жалобы ООО «Строй Комплекс» (443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 61-32) от 06.12.2017 вх. №16591, на действия Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по Туймазинскому району (Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул. С. Юлаева, д. 69А) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 031117/0116258/01 размещено на сайте в сети «Интернет» – torgi.gov.ru)

УВЕДОМЛЯЕТ:

1. О поступлении жалобы ООО «Строй Комплекс» (443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 61-32) от 06.12.2017 вх. №16590.
2. О необходимости приостановления торгов до рассмотрения жалобы по существу.
3. О назначении рассмотрения жалобы на 14 декабря 2017 в 09 часов 30 минут по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, каб. 513.
4. Регистрация явившихся на рассмотрение представителей сторон, заинтересованных участников, состоится в 09 часов 00 минут по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, в каб. 531.

0136174

5. Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ по Туймазинскому району (Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул. С. Юлаева, д. 69А) не позднее, чем за два дня до даты рассмотрения жалобы в Башкортостанское УФАС России подать документы согласно части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции и пояснения по доводам, изложенным в жалобе.

Все объяснения должны быть представлены со ссылками на документы и нормативные правовые акты. Документы и информацию просьба представить в оригиналах или копиях, в прошитом и пронумерованном виде с описью вложения, заверить печатью представившего их лица и / или органа.

Непредставление в указанный срок запрашиваемых документов (информации) по требованию антимонопольного органа влечет административную ответственность в виде штрафа.

Также сообщаем, что организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения (часть 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению, организатор торгов которому в порядке, установленном частью 11 настоящей статьи, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Жалоба ООО «Строй Комплекс» (443400, г. Самара, ул. Чернореченская, 61-32) от 06.12.2017 вх. №16591 размещена в сети Интернет на сайте www.bash.fas.gov.ru, www.torgi.gov.ru.

Направление настоящего уведомления посредством электронной почты и факсимильной связью в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции является надлежащим уведомлением, о месте и времени рассмотрения жалобы.

Заместитель руководителя

**Управление федеральной антимонопольной
службы по Республике Башкортостан**

ул. Пушкина, д.95, г. Уфа,
Республика Башкортостан, 450008

Заявитель:

ООО «Строй Комплекс»

ИНН 6315660682, ОГРН 1146315006200
ул. Чернореченская, 61-32, г. Самара, 443013
тел.: 8 (846) 275-2-275
email: ooo-skom@list.ru

Представитель по доверенности:

Организатор торгов:

**Комитет по управлению собственностью
Министерства земельных и имущественных
отношений Республики Башкортостан по
Туймазинскому району и городу Туймазы**

ул. С. Юлаева, д. 69А, г. Туймазы, Туймазинский р-н,
Республика Башкортостан, 452755
тел.: 8 (34782) 7-36-23
факс: 8 (34782) 7-17-35
email: kus60@ufamts.ru

ЖАЛОБА

на действия организатора открытого аукциона

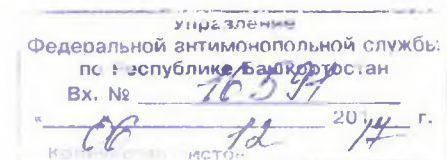
Извещением № 031117/0116285/02 от 04.11.2017 (открытый аукцион), Организатор аукциона – Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республике Башкортостан по Туймазинскому району и городу Туймазы – известил о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: «для строительства многоквартирного жилого дома», расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Туймазы, ул.Советская, д. 8, площадью 1107 кв. м., кадастровый номер 02:65:010232:235.

ООО «Строй Комплекс» (далее – «Заявитель», «Общество») было принято решение об участии в вышеуказанном аукционе, однако анализируя аукционную документацию, Заявитель пришел к выводу о несоответствии извещения о проведении аукциона требованиям действующего законодательства Российской Федерации, чем нарушаются права и законные интересы Общества, как потенциального участника торгов.

Наше Общество заинтересовано в том, чтобы порядок опубликования извещения, рассмотрения заявок, процесс проведения аукциона и заключения договора состоялись в строгом соответствии с нормами действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – «ФЗ «О защите конкуренции»»), устанавливающей функции антимонопольного органа по выявлению нарушений антимонопольного законодательства, предупреждению монополистической деятельности, а также по принятию мер по прекращению нарушения антимонопольного законодательства, просим создать комиссию по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства и решить вопрос о вынесении предписания в адрес Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республике Башкортостан по Туймазинскому району и городу Туймазы (далее – «Организатор торгов»).

Суть нарушения сводится к следующему:



1. Пунктом 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ установлено, проведения аукциона должен содержаться в извещении о проведении аукциона.

Вместе с тем, указанная норма закона не предусматривает дублирование в извещении о проведении аукциона положений закона, в частности статьи 39.12 Земельного кодекса РФ, а также указания ссылки на нее, а подразумевает описание порядка проведения аукциона.

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. Указание в извещении на порядок проведения торгов является обязанностью Организатора торгов. Потенциальные участники аукциона должны ставиться в известность о порядке проведения аукциона и последовательности различных действий аукциониста, а так же о необходимости совершения участниками аукциона различных действий во время аукциона и последовательности их совершения.

Отсутствие в самом извещении порядка проведения аукциона, влечет грубые нарушения прав и законных интересов неопределенного круга потенциальных претендентов вследствие неполучения ими полной информации по проведению торгов, что является прямым нарушением статьи 17 ФЗ «О защите конкуренции».

Данный вывод Заявителя соответствует судебной правоприменительной практике, изложенной в Постановлении Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.08.2016 по делу № А61-3739/2015.

В опубликованной Организатором торгов аукционной документации **не содержится порядок проведения аукциона**, что является нарушением пункта 3 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

2. Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение должно содержать сведения:

1. 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;

2. о сроке действия технических условий;

3. о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Указанная информация не публикуется в случае, 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.

При этом земельный участок предоставляется в аренду и предусматривает строительство многоквартирного дома, то есть, извещение должно содержать указанные сведения.

Как указано в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа по делу № А72-12679/2015:

(1) «Исходя из положений пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе»;

(2) «Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения».

Организатор торгов, при публикации извещения № 031117/0116285/02 разместил технические условия (03.05.2017 № 813пр), согласно которым:

«2. Электроснабжение.

Необходимо строительство трансформаторной подстанции типа 2 КТПН и строительство ЛЭП-6/0,4кВ от фид.З-15.

Размер платы за технологическое присоединение рассчитывается согласно приказа ФСТ России от 11.09.2012 № 209-Э/1 «Об утверждении Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям» и зависит от заявленной мощности потребителя».

Вместе с тем, приказ ФСТ России от 11.09.2012 N 209-э/1 утратил силу в связи с изданием Приказа ФАС России от 29.08.2017 N 1135/17, вступившего в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 20.10.2017).

Следовательно, поскольку извещение опубликовано 04.11.2017, то оно **не содержит информацию о плате за подключение на дату опубликования**, что является прямым нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

3. Согласно извещению, на торги выставлено право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 02:65:010232:235.

Согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), в контуре земельного участка 02:65:010232:235 имеется еще один земельный участок с кадастровым номером 02:65:010232:63 (уточненная площадь 276 кв.м., вид разрешенного использования по документу: «Для эксплуатации и обслуживания жилого дома», адрес: «Башкортостан Респ, р-н Туймазинский, г Туймазы, ул Советская, д 8», дата постановки на учет: 30.07.2003, статус: Ранее учтенный).

Указанное позволяет сделать вывод о том, что на торги выставлен земельный участок имеющий дефект (реестровая ошибка).

Ввиду того обстоятельства, что для выяснения наличия или отсутствия реестровой ошибки необходимы специальные познания, то предоставить указанную информацию может только кадастровый инженер. При этом в случае выявления реестровой ошибки, при ее исправлении возможно изменение площади выставленного на аукцион земельного участка.

Законом предусмотрено, что **земельный участок**, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона, если границы земельного участка подлежат уточнению** в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (пункт 1 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ).

Следовательно, имея информацию из открытых источников данных, и при отсутствии специальных познаний потенциальные участники не могут принять взвешенное решение о подаче заявки на участие в аукционе и ограничены в возможности на формирование экономически выгодного предложения.

Исходя из вышеизложенного, ООО «Строй Комплекс»

ПРОСИТ:

1. Признать жалобу ООО «Строй Комплекс» обоснованной;
2. Признать в действиях Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республике Башкортостан по Туймазинскому району и городу Туймазы при организации открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка нарушение порядка проведения торгов регламентированного статьями 39.11 Земельного кодекса РФ;
3. Выдать Комитету по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республике Башкортостан по Туймазинскому району и

городу Туймазы предписание, предусмотренное пунктом 3.1 части 1 статьи 17.15 КоАП РФ «за нарушение порядка проведения торгов», направленное на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Приложение:

1. Оригинал Доверенности на 1 (одном) листе.

Представитель ООО «Строй Комплекс»
по доверенности