



**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

22.06.2018 № 5/7974

На № _____ от _____

Заявитель:

ООО «Жилой квартал»
РБ, г. Уфа, ул. З. Бишевой, д.4,
оф.1
e-mail: g.sh@gkufa.ru

Организатор торгов:

УЗИО администрации ГО г. Уфа
РБ
РБ, г. Уфа, ул. пр-кт Октября, 56,
корп. 3

**Уведомление № 232-18.1/18
о поступлении жалобы и о приостановлении торгов
до рассмотрения жалобы по существу**

22.06.2018

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 от 20.06.2018 вх.№8971 ООО «Жилой квартал» на действия УЗИО администрации ГО г. Уфа РБ при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам №1, №2, №3, №4, №5, извещение №160418/0744033/02.

Уполномоченные представители УЗИО администрации ГО г. Уфа РБ вправе явиться на рассмотрение жалобы **27.06.2018 в 14 часов 30 минут** по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, каб. 513.

В соответствии с частью 18 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции со дня направления данного уведомления закупка приостанавливается в части заключения договора до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) заказчика, оператора электронной площадки по существу.

В соответствии с частью 12 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции юридическое лицо, действия (бездействие) которого обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязан известить лиц, подавших заявки на участие в закупке, о факте поступления жалобы, ее

0131140

содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Также на основании части 15 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции юридическое лицо обязано представить на рассмотрение жалобы по существу положение о закупке товаров, работ, услуг, документацию о закупке, изменения, внесенные в документацию о закупке, заявки на участие в закупке, протоколы составленные в ходе проведения закупки, аудио-, видеозаписи, документы регламентирующие деятельность оператора и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения закупки.

В случае если по результатам закупок заключены договоры, юридическое лицо обязано представить на рассмотрение жалоб по существу оригиналы, а также надлежащим образом заверенные копии таких договоров.

За непредставление или несвоевременное представление сведений (информации), а равно представление заведомо недостоверных сведений (информации) в антимонопольный орган предусмотрена административная ответственность в соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Информация о жалобе размещена на сайте www.bash.fas.gov.ru .

Регистрация явившихся на рассмотрение представителей сторон, заинтересованных участников состоится **27.06.2018 в 14 часов 20 минут** по адресу: г. Уфа, ул. Пушкина, 95, в каб. 521.

Приложение: копия жалобы на 6 л. в 1 экз

Временно исполняющий обязанности
заместителя руководителя

Управление Федеральной
антимонопольной службы по
Республике Башкортостан

заявитель: ООО «Жилой квартал»
адрес: г.Уфа, ул.Зайнаб Биитшевой, д4,
оф.1,
e-mail g.sh@gkufa.ru
тел. 8 (347) 256-17-17

на действия Управления земельных и
имущественных отношений
Администрации городского округа
город Уфа Республики Башкортостан
адрес: г.Уфа, пр-кт Октября, д.56/3

ЖАЛОБА

на неправомерные действия при организации и проведении торгов
на право аренды земельных участков

С целью участия в торгах, организованных Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с размещенным на официальном сайте Российской Федерации по адресу www.torgi.gov.ru извещением №160418/0744033/02, ООО «Жилой квартал» подало свои заявки на участие в указанных торгах.

В связи с тем, что решением организатора (протокол №2 от 16.05.2018) торги признаны не состоявшимися, в адрес ООО «Жилой квартал» направлены проекты договор аренды земельных участков, датированные 25.05.2018.

Между тем, при организации и проведении торгов согласно извещению №160418/0744033/02 были допущены грубые нарушения прав и законных интересов участников торгов, выразившиеся в введении в заблуждение относительно условий проводимых торгов, а также относительно существенных условий заключаемых по результатам торгов договоров аренды земельных участков.

1. В нарушение п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ в извещении №160418/0744033/02:

– отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в части площади планируемого объекта капитального строительства;

– информация о сроке аренды земельных участков указана без учета п.9 ст.39.8 ЗК РФ, предусматривающего в соответствии с приказом Минстроя России от 27.02.2015 №137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» порядок

Фед.
№ 8977
20.06 18 г.

расчет срока аренды исходя из площади планируемого объекта капитального строительства (максимальной площади планируемого объекта капитального строительства);

- отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электроснабжения, в том числе в части точки присоединения к электрической сети;

- указан срок подключения объекта капитального строительства к электрической сети **в 4 года (48 месяцев)** с момента заключения договора об осуществлении технологического подключения, который больше предусмотренного извещением срока аренды земельного участка;

- представленный в извещении размер платы за технологическое присоединение к сетям электроснабжения указан ориентировочно;

- отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, в том числе в части предусматривающей предельную свободную мощность существующих сетей, максимальной нагрузки, точки присоединения к сетям водоснабжения, водоотведения;

- отсутствует информация о размере платы за технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения;

- для целей подключения к сетям водоснабжения указано на необходимость установки насосов подкачки, автоматики и частного регулирования установок подкачки, свидетельствующее на несоответствие давления в сети водоснабжения в точке подключения объекта капитального строительства регламентируемым параметрам;

- в части подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения указано на отсутствие теплоисточников и тепломагистралей;

- отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газоснабжения, в том числе в части предусматривающей точки присоединения к сетям газоснабжения, предельной свободной мощности существующих сетей, максимальная нагрузка газоснабжения в размере 5 куб.м./час указана без учета площади планируемого объекта капитального строительства;

- отсутствует информация о размере платы за технологическое присоединение к сетям газоснабжения;

- отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям отвода поверхностных вод, в том числе в части предусматривающей предельную свободную мощность существующих сетей, максимальной нагрузки, точки присоединения к сетям отвода поверхностных вод;

- отсутствует информация о сроке действия технических условий на технологическое подключение к сетям отвода поверхностных вод;

- отсутствует информация о размере платы за технологическое присоединение к сетям отвода поверхностных вод;

– в части отвода поверхностных вод указано на необходимость проектирования и строительства за границами арендуемого участка ливневой канализации со сбросом через локальные очистные сооружения в реку Белая, что свидетельствует об отсутствии технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям отвода поверхностных вод;

– отсутствует информация о сроке подключения к сетям отвода поверхностных вод;

– отсутствует информация о правах на земельные участки;

– отсутствует информация о порядке проведения аукциона в части порядка подачи предложений о цене.

2. Проект договора аренды, размещенный на официальном сайте Российской Федерации по адресу www.torgi.gov.ru в извещении №160418/0744033/02 согласно п.3.1 предусматривал, что срок аренды устанавливается с даты подписания Договора на 38 месяцев, в соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с даты подписания Договора.

ООО «Жилой квартал» подписанных 25.05.2018 со своей стороны договоров аренды земельных участков организатору торгов не передавало.

Между тем, полученные ООО «Жилой квартал» от организатора торгов проекты договоров на право аренды земельных участков согласно п.3.1 предусматривают срок аренды с даты подписания договора с 25.05.2018г. до 25.07.2021г. и в соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 25.05.2018г.

По смыслу п.23 ст.39.12 Земельного кодекса РФ срок для подписания проекта договора единственным участником торгов составляет тридцать дней.

Извещение №160418/0744033/02 информации о том, что срок аренды земельных участков будет исчисляться с даты предшествующей фактической дате подписания договора аренды не содержит.

3. Пункт 6.5 проекта договора аренды, размещенного согласно извещению №160418/0744033/02, предусматривает право Арендодателя отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, предупредив об этом Арендатора за один месяц, без возмещения затрат и предоставления другого земельного участка.

Согласно ч.1 ст.46 Земельного кодекса РФ основания и порядок прекращения аренды земельного участка предусмотрены гражданским законодательством.

Иные основания прекращения аренды земельного участка урегулированы пунктами 2, 2.1, 2.2 указанной статьи Земельного кодекса РФ, обуславливают прекращение аренды земельного участка с допущенными арендатором при использовании земельного участка нарушениями, либо расторжением договора комплексного освоения территории, либо нарушения графика освоения указанной территории, либо расторжением договора о комплексном развитии территории в связи с неисполнением лицом,

заключившим указанный договор предусмотренных таким договором обязательств.

Статья 619 Гражданского кодекса РФ право досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя предусматривает только в судебном порядке и только в случае, если арендатор 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; 2) существенно ухудшает имущество; 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Согласно ч.2 ст.619 Гражданского кодекса РФ другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя допускаются, если они предусмотрены договором аренды, в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

В соответствии с п.2 ст.450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По смыслу ст. 279 Гражданского кодекса РФ расторжение договора аренды земельного участка допускается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. При этом согласно п.1, 4 ст.281 Гражданского кодекса РФ за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.

Из приведенных положений закона следует, что арендодатель не вправе отказаться от исполнения договора аренды земельного участка в отсутствие нарушений договора аренды со стороны арендатора, и тем более в одностороннем уведомительном порядке, без возмещения причиненных расторжением договора аренды убытков.

4. Согласно извещению №160418/0744033/02 в части технических условий по отводу поверхностных вод указано на необходимость согласовать точку сброса в Министерстве экологии и природопользования Республики Башкортостан.

С целью определения вероятной точки сброса до подачи заявок об участии в аукционе по извещению №160418/0744033/02 ООО «Жилой квартал» обратилось с запросом в Министерство экологии и природопользования Республики Башкортостан, на который письмом от 19.06.2018 за №05/7230 Министерство экологии и природопользования Республики Башкортостан ответило, что согласование с Минэкологии РБ

точек сброса действующими нормативно-правовыми актами не предусмотрено.

При этом в указанном письме Министерство экологии и природопользования Республики Башкортостан со ссылкой на ч.3 ст.44 Водного кодекса РФ проинформировало о том, что сброс сточных вод в реку Белая в связи с расположением участка реки Белая от населенного пункта Козарез до населенного пункта Охлебинино во II поясе проектируемой зоны санитарной охраны Затонского водозабора, являющегося источником питьевого и хозяйственно-питьевого водоснабжения г.Уфы, недопустимостим.

Таким образом, при организации и проведении торгов согласно извещению №160418/0744033/02 организатором торгов - Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан допущены грубые нарушения действующего законодательства:

1. Надлежащим образом не размещена необходимая и достаточная информация о предмете аукциона в части максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

2. Земельные участки, которые являются предметом аукциона, выставлены на торги в отсутствие необходимых и достаточных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

3. Земельные участки, которые являются предметом аукциона, выставлены на торги в отсутствие технических условий, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

4. Не размещена достоверная информация, достаточная для надлежащего исчисления срока аренды земельных участков и уплаты арендной платы;

5. Условия заключаемого по итогам аукциона договора аренды не соответствуют действующему законодательству.

6. Размещена недостоверная информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям отведения поверхностных вод, которые согласно письму Минэкологии РБ от 19.06.2018 №05/7230 заведомо не выполнимы.

Неправомерные действия Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан привели к нарушению прав и законных интересов ООО «Жилой квартала», поскольку информация оказывающая существенное влияние на итоги торгов не была доведена до участника торгов своевременно и в надлежащей форме.

Согласно пп.4 п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ 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 основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о конкуренции,

ПРОШУ

1. Приостановить действия Управления по земельным и имущественным отношениям Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан по заключению договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:011106:234, 02:55:011106:235, 02:55:011106:236, 02:55:011106:237, 02:55:011106:238 по торгам согласно извещению №160418/0744033/02 до рассмотрения настоящей жалобы по существу.

2. Признать незаконными действия Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан при организации и проведении торгов согласно извещению №160418/0744033/02.

3. Признать торги согласно извещению №160418/0744033/02 на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 02:55:011106:234, 02:55:011106:235, 02:55:011106:236, 02:55:011106:237, 02:55:011106:238 недействительными.

4. Применить предусмотренные Законом о конкуренции меры воздействия в отношении организатора торгов и должностных лиц.

Приложения:

1. копия извещения № 160418/0744033/02 с проектом договора аренды, размещенного на официальном сайте;

2. копия договоров аренды полученных для подписания ООО «Жилой квартал»;

3. копия запроса ООО «Жилой квартал» и ответа Министерства природопользования и экологии Республики Башкортостан от 19.06.2018 №05/7230;

4. уведомление о признании торгов несостоявшимися.

Директор ООО «Жилой квартал»