

■ Решение по
■ **жалобе № 30-07-18.1/18**

«03» декабря 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя		заместителя руководителя
Комиссии:	<...>	- Челябинского УФАС России;
Членов		главного специалиста-эксперта отдела
Комиссии:	<...>	- контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
	<...>	ведущего специалиста-эксперта
		- отдела контроля торгов и органов
		власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Галакс» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Администрации Карталинского городского поселения (далее – Администрация, организатор торгов), выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: 50 метров на юг от ориентира по адресу: Челябинская область, город Карталы, улица Славы, 12, извещение № 300818/0260426/01 (Лот № 1) (далее – Аукцион, торги),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения Аукциона.

В качестве доводов Заявитель указал следующее.

Распоряжением Администрации от 29.08.2018 № 43 «О проведении торгов» принято решение о проведении торгов.

Распоряжением Администрации от 28.09.2018 № 54-р «Об отмене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» указанные торги отменены.

В извещении о проведении Аукциона указано, что продавец вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем за десять дней до наступления даты его проведения.

Таким образом, Администрацией нарушены сроки отмены Аукциона.

Администрация представила письменные пояснения (исх. № 931 от 30.11.2018), на заседании Комиссии указала следующее.

Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее – Правила).

Дата и время проведения аукциона - 03.10.2018 10:00.

Согласно п.7 Правил решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации, о чем он извещает участников торгов не позднее 5 дней со дня принятия данного решения и возвращает в 3-дневный срок внесенные ими задатки

Согласно п.4 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Распоряжением Администрации от 28.09.2018 №54-Р отменен Аукцион.

Согласно ст. 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Таким образом, отмена Аукциона осуществлена за 4 дня до дня проведения аукциона.

Распоряжение Администрации от 28.09.2018 №54-Р размещено на сайте <https://torgi.gov.ru> 02.10.2018 г. Таким образом, срок установленный для извещения участников торгов об отказе в проведении торгов, указанный в п.7 Правил, соблюден.

Данный факт имеет существенное значение для проведения торгов, поскольку согласно п. 8 Правил извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать в том числе проект договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Таким образом, п.8 П относит к существенным условиям требование к комплектности аукционной документации - наличие проекта договора аренды земельного участка.

В Администрацию поступило обращение гражданина, с указанием на отсутствие проекта договора аренды земельного участка в извещении о проведении торгов.

После чего у организатора торгов было 2 пути:

- торги согласно размещённому комплекту документации;
- от проведения торгов.

В случае принятия решения о продолжении торгов согласно размещённому комплекту документации уполномоченный орган получил бы ситуацию, в которой при заключении договора аренды имела бы неопределенность в части содержания условий договора.

Иного пути помимо отказа от проведения торгов у организатора торгов не было. Важным является тот факт, что при отмене торгов предельный срок, установленный в п.4 ст. 448 ГК РФ, нарушен не был.

Согласно п.4 ст. 448 ГК РФ в случае, если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

В адрес организатора торгов обращение о возмещении участникам торгов понесенного ими реального ущерба в порядке п.4 ст. 448 ГК РФ не поступало.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

В пункте 4 статьи 448 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения.

Распоряжением Администрации № 43-р от 29.08.2018 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), 03.09.2018 размещено извещение о проведении торгов.

Согласно извещению о проведении Аукциона продавец вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее, чем **за десять дней до наступления даты его проведения.**

Таким образом извещением о проведении торгов установлен срок, когда организатор торгов вправе отказаться от проведения Аукциона - **за десять дней до наступления даты его проведения.**

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 03.09.2018, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 27.09.2018, дата проведения Аукциона – **03.10.2018.**

Распоряжением Администрации № 54-р от **28.09.2018** «Об отмене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» Аукцион отменен.

Таким образом, с учетом части 4 статьи 448 ГК РФ Администрацией нарушен срок, в течение которого организатор торгов вправе отказаться от их проведения.

Пояснения Администрации со ссылками на Правила не могут быть приняты во внимание Комиссией, поскольку указанное постановление признано утратившим силу (Постановление Правительства РФ от 22.10.2014 N 1090).

Следовательно, действия Администрации по принятию Распоряжением от 28.09.2018 решения об отмене Аукциона не соответствуют положениям извещения о проведении Аукциона, а также пункту 4 статьи 448 ГК РФ.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

1. Статьей 39.11 ЗК РФ предусмотрен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Кроме того, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК 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.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила).

Согласно Правилам "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 5 Правил орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Из пункта 9 Правил следует, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрацией не представлены сведения об обращениях в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и ответы на них (технические условия, информацию о плате за

подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, мотивированный отказ в выдаче указанных условий).

С учетом сведений, указанных в извещении о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка – для размещения многоквартирного дома, что предполагает возможность осуществления строительства.

Вместе с тем, в извещении о проведении Аукциона сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют.

Кроме того, в извещении о проведении Аукциона также отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, в связи с чем невозможно установить правомерность установления срока аренды земельного участка с учетом статьи 39.8 ЗК РФ.

Таким образом, действия Администрации по неуказанию в извещении 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) на дату опубликования указанного извещения, а также сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, являются нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. Пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www. torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), извещение о проведении торгов размещено 03.09.2018.

В соответствии с извещением о проведении торгов дата проведения Аукциона – 03.10.2018.

Следовательно, Администрацией не соблюден срок, установленный пунктом 19 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлены требования к содержанию извещения о проведении аукциона.

Согласно пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или **проект договора аренды земельного участка**.

Однако проект договора аренды земельного участка к извещению о проведении Аукциона не приложен, на официальном сайте торгов отсутствует, что является нарушением пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

С учетом того, что извещение о проведении Аукциона не соответствует действующему законодательству, Комиссия считает невозможным выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, в том числе об отмене Распоряжения Администрации № 54-р от 28.09.2018 «Об отмене аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» и возложении на Администрацию обязанности по проведению Аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать доводы жалобы физического лица на нарушение порядка организации и проведения Аукциона обоснованными.
2. Признать действия Администрации Карталинского городского поселения при организации и проведении Аукциона нарушением части 4 статьи 448 ГК РФ, пункта 19, подпункта 4 пункта 21, пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Администрации Карталинского городского поселения не выдавать.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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