

РЕШЕНИЕ

по делу № 05-6/2-9-2018

28 марта 2018 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии: Фомин В.М. – руководитель управления,

члены Комиссии:

Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления,

Шибанов Я.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля закупок,

в присутствии представителей Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери (далее – Организатор торгов) – Пиуновой Н.Г. (доверенность), Епифанова Д.В.(доверенность);

в отсутствие надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы Д*** (далее – Заявитель).

рассмотрев жалобу Заявителя в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон),

УСТАНОВИЛА:

В Тверское УФАС России 21.03.2018 поступила жалоба Заявителя, согласно которой организатором торгов - Департаментом управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери нарушен порядок проведения и организации торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: **Лот № 1** – размер первого арендного платежа за находящийся в муниципальной собственности земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 69:40:0200046:27, площадью 44 189 кв. м, в границах, указанных в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости под комплексное освоение территории. Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город Тверь, улица Склизкова, дом 111. Территориальная зона в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Твери: зона общественных центров

(ОЦ). Разрешенное использование земельного участка: «Под строительство многофункционального торгового комплекса с приобъектной стоянкой», (извещение на сайте torgi.gov.ru № 260118/0096532/03), в части неуказания в извещении о проведении аукциона сведений о предельных параметрах разрешенного строительства, технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность, максимальной нагрузке и сроках подключения, плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Организатор торгов представил письменные пояснения, считает жалобу необоснованной.

На момент рассмотрения жалобы договор не заключен, аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок участников.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 18.1 Закона антимонопольный орган рассматривает 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 18.07.2011 № 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 пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Таким образом, жалоба подлежит рассмотрению антимонопольным органом в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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.

Заявитель соответствует статусу лица, которое имеет право обращаться в антимонопольный орган с жалобами о нарушении процедуры организации и проведения торгов.

Комиссия, рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, установила следующее.

22.01.2018 Организатор торгов на сайте www.torgi.gov.ru, а также в газете «Ленинское знамя» разместил извещение № 260118/0096532/03 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее – Извещение): Лот № 1 – размер первого арендного платежа за находящийся в муниципальной собственности земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 69:40:0200046:27, площадью 44 189 кв. м., в границах, указанных в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости **под комплексное освоение территории**. Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город Тверь, улица Склизкова, дом 111. Территориальная зона в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Твери: зона общественных центров (ОЦ). Разрешенное использование земельного участка: «Под строительство многофункционального торгового комплекса с приобъектной стоянкой» и аукционная документация, начальная (максимальная) цена 15 061 032,00 рубля.

Согласно пункту 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлен следующий порядок образования земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

В соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок не может быть предметом аукциона если:

- в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

- 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.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Таким образом, ЗК РФ предусматривает, что в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории указание сведений о технических условиях подключения

(технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не требуется.

Вид разрешенного использования данного участка определен как «Под строительство многофункционального торгового комплекса с приобъектной стоянкой», согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540, включает в себя размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

Учитывая положения пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ жалоба Докшукина З.М. в части неуказания сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения признается необоснованной.

Вместе с тем, в извещении о проведении аукциона и аукционной документации отсутствуют сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Кроме того, в извещении о проведении аукциона и аукционной документации указаны сведения о месте, дате, времени проведения аукциона, но отсутствует информация о порядке проведения аукциона.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в данной части жалоба Докшукина З.М. признается обоснованной.

Доводы Организатора торгов о том, что в связи с тем, что комплексное освоение территории предполагает собой строительство различных объектов с разными показателями максимально и (или) минимально допустимых параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства и указание в извещении таких сведений не требуется, Комиссия находит несостоятельными, поскольку необходимость указания сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в извещении о проведении аукциона следует из требований пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В связи с изложенным и на основании статей 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Д*** частично обоснованной.
2. Признать Департамент управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери нарушившим пункт 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери обязательное для исполнения предписание об аннулировании торгов.

ПРЕДПИСАНИЕ

об аннулировании торгов

по делу № 05-6/2-9-2018

28 марта 2018 года

г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, (далее – Комиссия) в составе:

председатель комиссии: Фомин В.М. – руководитель управления;

члены Комиссии:

- Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления;

- Шибанов Я.А. – главный специалист – эксперт отдела контроля закупок;

в присутствии представителей Департамента управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери – Пиуновой Н.Г. (доверенность), Епифанова Д.В. (доверенность);

в отсутствие надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения жалобы Д**.

на основании решения от 28.03.2018 по делу № 05-6/2-9-2018 и в соответствии со статьями 18.1 и 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

В срок до 20.04.2018:

1. Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери аннулировать открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка: Лот № 1 – размер первого арендного платежа за находящийся в муниципальной собственности земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 69:40:0200046:27, площадью 44 189 кв. м, в границах, указанных в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости под комплексное освоение территории. Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город

Тверь, улица Склизкова, дом 111. Территориальная зона в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Твери: зона общественных центров (ОЦ). Разрешенное использование земельного участка: «Под строительство многофункционального торгового комплекса с приобъектной стоянкой», (извещение на сайте torgi.gov.ru № 260118/0096532/03) путем отмены всех юридически значимых действий, совершенных при проведении аукциона, в том числе отмены сформированных при проведении аукциона протоколов.

2. О выполнении пункта 1 настоящего предписания Организатору торгов - Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами администрации города Твери сообщить в Тверское УФАС России **в срок до 27.04.2018** с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих документов.