



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Калининградской области**

ул. Барнаульская 4, г. Калининград, 236006,
бокс № 5033
тел. (4012) 53-72-01, факс (4012) 53-72-00
e-mail: to39@fas.gov.ru

Администрация муниципального
образования «Зеленоградский
городской округ»
garipova@admzelenogradsk.ru
info@admzelenogradsk.ru

гр. Корсаков Е.В.
urfo86@gmail.com

от 09.11.2018

№ 3349/02

на № _____ от _____

РЕШЕНИЕ № Т-70/2018

Резолютивная часть объявлена 06.11.2018
Изготовлено в полном объеме 09.11.2018

г. Калининград

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

Председатель Комиссии:

- А.В. Демкин – руководитель Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- И.С. Шестакова – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- А.А. Кошкумбаева – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

- организатора торгов – администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ»:

- Е.А. Смирнова – представителя по доверенности;

- О.В. Гариповой – представителя по доверенности;

- Д.В. Манукина – представителя по доверенности;

- в отсутствие представителей заявителя - гр. Корсакова Евгения Викторовича, уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы надлежащим образом;

рассмотрев жалобу гр. Корсакова Евгения Викторовича (далее – Заявитель) (вх. № 7068 от 19.10.2018) на действия администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области, с кадастровыми номерами 39:05:010205:66 (лот № 1), 39:05:010324:48 (лот № 3), 39:05:010203:288 (лот № 4) (извещение № 210918/1132473/01) (далее – Аукцион) в

соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 19.10.2018 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов в части формирования документации об Аукционе.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения продлен до 09.11.2018 в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

06.11.2018 Организатором торгов на заседание Комиссии представлены дополнительные пояснения и документы.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

По мнению Заявителя, Организатором торгов при формировании извещения о проведении Аукциона допущены нарушения действующего законодательства.

Так, в нарушение ст. 38, 39 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в аукционной документации по лотам № 1, 3, 4 отсутствуют сканы документов о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе информация о технических условиях подключения объектов к сетям связи, а также градостроительные планы спорных земельных участков. Кроме того, Заявителем установлено несоответствие размещенных в извещении о проведении Аукциона параметров технологических условий видам разрешенного использования земельных участков.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представитель Организатора торгов не согласился с доводами Заявителя и сообщил, что при проведении Аукциона действовал в соответствии с нормами действующего законодательства.

Требования статьи 39.11 ЗК РФ при публикации извещения о проведении Аукциона были соблюдены Организатором торгов в полном объеме.

Положениями статьи 39 ЗК РФ не предусматривается в обязательном порядке размещение ГПЗУ и сканов документов о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно - технического обеспечения. Более того, требованиями данной статьи не предусмотрено истребование и размещение сведений о технических условиях подключения объектов к сетям связи.

Организатор торгов пояснил, что запрашивая технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и получая их от ресурсоснабжающей организации прежде всего определяется возможность подключения к определенному виду инженерно-технических сетей, запрашиваемые энергетические мощности позволяют начать и проводить общественные работы.

Предусмотреть необходимую мощность невозможно в виду отсутствия проекта строительства конкретного объекта.

Определение возможности технологического присоединения и выдача технических условий, осуществляется исключительно через процедуру технологического присоединения, регламентированного соответствующими нормативными актами.

Организатор торгов считает свои действия законными, а жалобу Заявителя необоснованной.

Заслушав сторону Заявителя, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

21.09.2018 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: *torgi.gov.ru* (далее - официальный сайт), а также на официальном сайте администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» *zelenogradsk.com* размещено извещение № 210918/1132473/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области, с кадастровыми номерами 39:05:010205:66 (лот № 1), 39:05:010324:48 (лот № 3), 39:05:010203:288 (лот № 4).

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 1) - 2 999 000, 00 рублей.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 3) – 2 349 000, 00 рублей.

Начальный размер годовой арендной платы (лот № 4) - 799 000, 00 рублей.

Организатором Аукциона является администрация муниципального образования «Зеленоградский городской округ».

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно ч. 1 ст. 39.6 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 настоящей статьи.

Частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно части 11 статьи 39.11 ЗК РФ организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

В силу части 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета

аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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 (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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном

для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

В силу части 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.

Комиссия, изучив, представленные и опубликованные на официальном сайте, извещение о проведении Аукциона и иные документы, установила, что указанное извещение содержит информацию, предусмотренную частью 21 статьи 39.11, к извещению приложен проект договора аренды земельного участка, позволяющие в полной мере потенциальным участникам определить условия торгов и оценить финансовую целесообразность участия в данном Аукционе.

Таким образом, доводы жалобы не нашли своего фактического подтверждения.

Согласно части 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка.

При этом ЗК РФ не определяет порядок подачи, приема заявок - лично, через представителя по почте или какой-либо иной, в том числе с предъявлением документа, удостоверяющего личность или нет.

Согласно пункту 3 извещения о проведении Аукциона подача заявки заявителями или их уполномоченными представителями осуществляется при предъявлении документа, удостоверяющего личность. В случае подачи заявки представителем заявителя предъявляется доверенность, оформленная в установленном законом порядке.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что условиями извещения о проведении Аукциона не предусмотрена возможность подачи заявок посредством почтовых отправлений и курьерской доставки, поскольку подача заявки осуществляется лично при предъявлении документа, удостоверяющего личность или через уполномоченного представителя при предъявлении доверенности, оформленной в установленном законом порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары (далее - запрос котировок), запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Наряду с установленными частью 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции запретами при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений, если организаторами торгов, запроса котировок, запроса предложений или заказчиками являются федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, государственные внебюджетные фонды, а также при проведении торгов, запроса котировок, запроса предложений в случае закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах, запросе котировок, запросе предложений (часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции).

Комиссия отмечает, что независимо от того, что нормами ЗК РФ не предусмотрен порядок подачи заявок - лично, через представителя, по почте или другой, необходимо учитывать запрет на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений, установленный частями 1,2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что установленный порядок подачи заявок (лично либо через представителя), является препятствием для подачи заявки на участие в Аукционе для претендентов, создает не предусмотренные действующим законодательством административные барьеры участия в торгах, следствием чего может являться, в том числе ограничение и устранение конкуренции на соответствующем товарном рынке.

Кроме того, вышеизложенные требования и условия, ставят других участников торгов в неравные условия по сравнению с жителями г. Калининграда и Калининградской области, создают жителям г. Калининграда и Калининградской области преимущественные условия участия в торгах.

На основании изложенного, действия организатора торгов – администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ», в части установления порядка подачи заявок (при личном обращении претендента либо через

представителя), при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территории Муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области, с кадастровыми номерами 39:05:010205:66 (лот № 1), 39:05:051202:71 (лот № 2), 39:05:010324:48 (лот № 3), 39:05:010203:288 (лот № 4) нарушают часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, учитывая, что жалоб на данные условия извещения о проведении Аукциона в Калининградское УФАС не поступало, в изложенных обстоятельствах, при отсутствии информации, свидетельствующей о том, что подобные условия извещения не позволили кому-либо из потенциальных участников принять участие в торгах, Комиссия приходит к выводу об отсутствии у антимонопольного органа оснований для выдачи предписания об аннулировании результатов торгов.

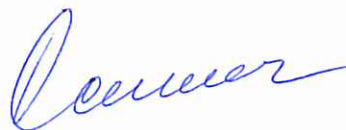
В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. Корсакова Евгения Викторовича необоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию муниципального образования «Зеленоградский городской округ» нарушившим часть 2 статьи 17 Закона о защите конкуренции.
3. Предписание об устранении допущенных нарушений не выдавать.
4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

Председатель Комиссии:



А.В. Демкин

Члены Комиссии:



И.С. Шестакова



А.А. Кошкумбаева

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.

