Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Алиот» (вх.2459 от 24.05.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0130155:8, площадью 2021 кв.м, местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Л.Чайкиной, вид разрешенного использования – «для строительства многоквартирного жилого дома» (извещение № 300318/18283703/01 от 30.03.2018, лот №3, сайт www.torgi.gov.ru),

в присутствии директора ООО «Алиот», представителей Организатора *** (доверенности в материалах жалобы),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/31-2018/209 от 25.05.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы было назначено на 01.06.2018 в 10:00.

31.05.2018 в адрес Карельского УФАС России поступило ходатайство ООО «Алиот» о переносе даты рассмотрения жалобы. В целях обеспечения прав и законных интересов Заявителя, указанное ходатайство удовлетворено, рассмотрение жалобы перенесено на 05 июня 2018 года 11 часов 30 минут, состоялось в указанное время.

<u>Доводы жалобы ООО «Алиот» сводятся к следующему.</u>

ООО «Алиот», как участник обжалуемого аукциона, полагает, что аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130155:8 является незаконным и подлежит отмене.

Опубликованное Организатором торгов извещение и аукционная документация не содержат всех сведений, предусмотренных пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), не содержат полной и требуемой информации о предоставлении технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения согласно Постановлению Правительства РФ от 13.02.2006 (в извещении и приложениях отсутствует запрос и ответ ресурсоснабжающей организации, однозначно свидетельствующей о

возможности или невозможности подключения объекта капитального строительства к сетям ливневой канализации).

ООО «Алиот» считает, что градостроительный план земельного участка с указанием места размещения объекта капитального строительства выполнен с нарушениями градостроительного регламента (в градостроительном плане земельного участка не отображена охранная зона от детской площадки, расположенной вплотную к данному земельному участку), в связи с чем Обществом была неправильно оценена площадь застройки данного земельного участка.
Как указывает Заявитель, его права ущемлены недостаточным и не соответствующим действующему законодательству размещением информации о торгах, в связи с чем Общество не имело однозначной возможности оценить площадь объекта капитального строительства, стоимость и сроки подключения к сетям электроснабжения и ливневой канализации.

Учитывая изложенное, ООО «Алиот» просит признать жалобу обоснованной, вынести предписание об аннулировании торгов.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх.№2571 от 30.05.2018), считает доводы Заявителя необоснованными.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение от 30.03.2018 №300318/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа (5 лотов).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 26.03.2018 № 691-м/20р.

Обжалуемый лот: №3 - земельный участок с кадастровым номером10:01:0130155:8.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка.

Местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул.Лизы Чайкиной.

Площадь - 2021 кв.м.

Срок аренды – 1 год 6 мес.

Предмет торга - ежегодная арендная плата.

Начальная цена в валюте лота - 237378 руб., размер задатка в валюте лота: 47476 руб.

Параметры разрешенного использования: в приложенной документации.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: в приложенной документации.

Права на участок, ограничения прав: установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его частичным расположением в границах охранной зоны инженерных сетей площадью 643 кв.м., а также в границах охраны объектов культурного наследия – зоне регулирования застройки «В», площадью 2021 кв.м.

Заслушав доводы представителей Организатора торгов и Заявителя, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов, аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах.

Жалоба ООО «Алиот» соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют. ООО «Алиот» является участников обжалуемого аукциона.

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

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона, включающий в себя сведения 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 (техн. присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Пунктом 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ на орган государственной власти или орган местного самоуправления в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка возложена обязанность по получению технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила).
Пунктом 2 Правил определено, что сети инженерно - технического обеспечения - это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения. Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - процесс, дающий возможность осуществления **подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**, а также к оборудованию по производству ресурсов.
На заседании комиссии представители Организатора торгов обратили внимание, что подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ указывает на необходимость размещения сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) **объекта капитального строительства** к сетям инженерно-технического обеспечения. Ливневая канализация не относится к подключению **объекта капитального строительства** к сетям инженерно-технического обеспечения, а относится к подключению **земельного участка**. То есть речь идет о разных объектах недвижимости.
Таким образом, сети ливневой канализации и сети электроснабжения не являются объектами инженерно - технического обеспечения.
Следовательно, указание в извещении о проведении аукциона информации о подключении объекта капитального строительства к сетям ливневой канализации и сетям электроснабжения в силу пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ не требуется.
Правила регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических

условий, а также критерии определения возможности подключения.
Положениями статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) предусмотрено, что в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка выдается градостроительный план (пункт 1 статьи 57.3).
В соответствии с пунктом 3 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка содержит информацию, в том числе, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа.
Лицом, уполномоченным на выдачу градостроительного плана является <u>орган местного самоуправления</u> (пункт 5 статьи 57 ГрК РФ).
Письмом исх.№5.3-07-257-и от 11.08.2017 Управлением архитектуры и градостроительства для последующей работы по организации аукциона для реализации рассматриваемого земельного участка был направлен градостроительный план земельного участка (RU10301000-004689 от 09.08.2017) с КН 10:01:0130155:8 и копии технических условий для подключения многоэтажного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения:
- копия технических условий АО «ПКС-Водоканал» №131.04-3-1/5447, с указанием максимальной нагрузки, точек подключения к сетям водопровода и канализации, особых условий по водоснабжению, сроке подключения, сроке действия ТУ,
- копия технических условий АО «ПКС – Тепловые сети», с указанием максимальной нагрузки, точек подключения, особых условий,
- копия справки АО «ПКС» о предоставлении информации по технологическому присоединению;
- копия технических условий на организацию подъезда к объекту;
- копия письма АО «Газпром газораспределение Петрозаводск» об отсутствии технической возможности подключения.
Таким образом, у Организатора торгов имелись технические условия на подключение объекта к сетям водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, а также информация по технологическому присоединению в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130155:8 (лот№3).
<u>Согласно техническим условиям возможность подключения к сетям тепловодоснабжения и водоотведения имеется.</u>
Полученная от ресурсоснабжающих организаций информация о технических условиях была указана в извещении о проведении аукциона и размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru в приложенной документации.
В приложенной к извещению о проведении аукциона документации (в частности, в пункте 2.3 Градостроительного плана земельного участка с КН 10:01:0130155:8) указаны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в

которой расположен земельный участок.
Также установлено, что в пункте 9 градостроительного плана земельного участка RU10301000-004689 от 09.08.2017 содержится информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанный план размещен на официальном сайте https://torgi.gov.ru в составе иной приложенной документации.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в письме Минэкономразвития России от 30.06.2015 №Д23и-3009, положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона **сведений** о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Указание сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не свидетельствует о необходимости размещения организатором торгов документов в полном объеме (например, запросов, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом организатор торгов обязан представить для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (**наличие/отсутствие** центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, описание состава технических условий, что они включают, либо указание на отсутствие каких-то сведений и необходимость их самостоятельного получения на определенном этапе).

Извещение о проведении торгов № 300318/18283703/01 от 30.03.2018, лот №3, с приложенными к нему документами, включает в себя сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Имеющаяся у Организатора торгов информация в отношении земельного участка с КН 10:01:0130155:8 была указана в извещении о проведении аукциона и размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru в приложенной документации, опубликованной в электронном формате, следовательно, любое заинтересованное лицо, имело возможность с ней ознакомится, направить в адрес Организатора торгов запрос.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушение процедуры проведения торгов, порядка размещения информации о проведении аукциона.

Также заслуживает внимание тот факт, что ООО «Алиот» являлось участником обжалуемых торгов, участником были сделаны предложения цены, последнее предложение составило - 1 127 378 рублей, победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0130155:8 признано ООО «Глобус» с ценой - 6 011 698 рублей.

Как пояснил представитель Заявителя, Общество неоднократно участвовало в аналогичных аукционах, юридическое лицо зарегистрировано по месту нахождения предмета торгов (г.Петрозаводск), несмотря на это, до подачи заявки на участие в обжалуемых торгах, осмотр земельного участка не осуществляло.

ООО «Алиот» до подведения итогов аукциона не обжаловало действий Организатора торгов на предмет нарушения последним установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов (не обжаловало положений документации об аукционе), подало заявку на участие в торгах, а значит согласилось с условиями проведения аукциона. Совершение указанных действий ООО «Алиот» может свидетельствовать о том, что содержание документации и объем размещенных Организатором торгов сведений, являлись понятными и достаточными для принятия решения об участии Общества в торгах.

В части довода ООО «Алиот» о выполнении градостроительного плана земельного участка с нарушениями градостроительных регламентов, Комиссия Карельского УФАС России обращает внимание на следующее.
Статья 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» регламентирует порядок рассмотрения жалоб на действия **Организатора торгов** (комиссии) на предмет нарушения порядка проведения торгов. В рассматриваемом случае оценке подлежат действия Организатора торгов в части их соответствия требованиям статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ, регламентирующих порядок организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.
Градостроительный план земельного участка с КН 10:01:0130155:8 утвержден органом местного самоуправления (Администрацией Петрозаводского городского округа), **в полномочия Организатора торгов не входит подготовка и выдача градостроительных планов на земельные участки.**
В связи с чем, ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» лишь разместило предоставленные ему органом местного самоуправления сведения, необходимые для проведения рассматриваемых торгов и доведения до неопределенного круга лиц информации в отношении земельного участка с КН 10:01:0130155:8.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Алиот» (вх.2459 от 24.05.2018) на действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0130155:8, площадью 2021 кв.м, местоположение: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Л.Чайкиной, вид разрешенного использования – «для строительства многоквартирного жилого дома» (извещение № 300318/18283703/01 от 30.03.2018, лот №3, сайт

www.torgi.gov.ru) **необоснованной.**

Заместитель
председателя
Комиссии _____

Члены Комиссии _____
_____

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.