

РЕШЕНИЕ

№ 054/01/18.1-1834/2020

22 сентября 2020 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Передвижная механизированная колонна №59» на действия организатора торгов Администрацию города Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, пер. Кузнечный, кадастровый номер <...> :34:011025:636 (№ извещения 050820/0775528/02 на сайте torgi.gov.ru),

в отсутствие: представителя ООО «ПМК №59», надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы по существу;

в отсутствие: представителя Администрации г. Барабинска, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы по существу;

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Передвижная механизированная колонна №59» (вх. 15879э от 02.09.2020г.) на действия организатора торгов Администрацию города Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, пер. Кузнечный, кадастровый номер <...> :34:011025:636 (№ извещения 050820/0775528/02 на сайте torgi.gov.ru).

Заявитель сообщает следующее.

В соответствии с п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

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.

В информационном сообщении о проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже земельного участка (далее - Информационное письмо) не содержатся:

- сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;

В соответствии с п. 1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении земельных участков, на которых планируется строительство, должны быть указаны:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Между тем, в Информационном письме информация, предусмотренная п. 1 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации, не содержится.

Таким образом, в информационном сообщении, в нарушение ст. 39.11 Земельного кодекса и ст. 38 Градостроительного кодекса, не указана информация, характеризующая объект закупки. Из представленной в извещении информации объективно не ясно, строительство жилого дома с какими техническими характеристиками возможно осуществить на земельном участке.

Таким образом, участники торгов лишены объективной возможности оценить привлекательность объекта закупки, а также подсчитать необходимые затраты для возведения жилого дома на земельном участке.

Отсутствие существенной информации, размещение которой обязательно в Информационном письме в соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, создает ситуацию, при которой объект закупки не определен в полном объеме ввиду того, что отсутствуют характеристики такого объекта (сведения о допустимых параметрах строительства, максимальный процент застройки, отступы от границ земельного участка, максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий).

Кроме того, по техническим условиям присоединения не указана информация о

плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

При размещении информационного сообщения о проведении аукциона организатором торгов допущены существенные нарушения ст. 39.11 Земельного кодекса, ст. 38 Градостроительного кодекса.

Таким образом. Заказчиком допущены существенные нарушения, в извещении о проведении торгов отсутствует часть необходимой информации.

В соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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.

Жалоба ООО «Передвижная механизированная колонна №59» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация г. Барабинска Барабинского района Новосибирской области представила следующие возражения по существу жалобы.

В жалобе указано, что в извещении отсутствуют сведения по параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства, однако в пункте 16 аукционной документации они прописаны «16.Параметры разрешенного строительства: устанавливаются в соответствии с правилами землепользования и застройки города Барабинска, Генеральным планом города Барабинска, материалами межевания, которые размещены на официальном сайте администрации города Барабинска barabinsk.nso.ru в разделе Градостроительное зонирование, а также градостроительным планом земельного участка, который разрабатывается при обращении застройщика (победителя аукциона) в управление структурного подразделения администрации города Барабинска Барабинского района Новосибирской области. Земельный участок находится в территориальной зоне В.1 - зоне объектов малоэтажной и среднеэтажной жилой - застройки.»

Таким образом, любое заинтересованное лицо, открыв Правила землепользования и застройки города Барабинска в части территориальной зоны В1 - зоны объектов малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки, может ознакомиться с предельными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Аналогично при заполнении раздела

«Порядок проведения аукциона» на сайте torgi.gov.ru администрация города Барабинска не копирует нормы статьи 39.12 Земельного . кодекса РФ, а только указывает на нее.

Информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения также прописана в аукционной документации, а именно.

Теплоснабжение, канализирование, водоснабжение:

Согласно информации МУП ЖКХ г.Барабинска: «Оплата за подключение (технологическое присоединение к централизованной системе ХВС), согласно присоединенной мощности (мЗ/сут). При установлении на момент подключения объекта платы за технологическое присоединение к централизованной системе канализации также будет взиматься плата за подключение, согласно присоединенной мощности».

Технологическое присоединение к электрическим сетям:

Согласно информации АО «РЭС»: «Технические условия и договор об осуществлении технологического присоединения будут разработаны сетевой организацией (АО «РЭС») на основании заявки на технологическое присоединение к сетям вышеуказанных объектов, оформленной в соответствии с требованием Правил технологического присоединения, при этом плата за технологическое присоединение указанного объекта будет определена в соответствии с действующим на момент подготовки договора тарифом на технологическое присоединение».

В период приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:31:011025:636 письменных и устных вопросов по указанным в жалобе доводам от потенциальных участников аукциона не поступало.

В дополнение сообщаем, что Общество с ограниченной ответственностью, «Передвижная механизированная колонна № 59» арендовало земельный участок, про который указывает в жалобе в 2019 году, но потом отказалось от него по причине сложного финансового состояния. Директор общества с ограниченной ответственностью «Передвижная механизированная колонна № 59» <...> приходил в администрацию города Барабинска в период приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, однако вопросов по доводам, изложенным в жалобе, у него не возникало, а также телефонных и письменных обращений от него либо от другого представителя ООО «ПМК-59» не поступало.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, доводы, представленные материалы, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Администрацией г. Барабинска 06.08.2020г. размещено извещение на официальном сайте torgi.gov.ru о проведении открытого аукциона на право

заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, пер. Кузнечный, кадастровый номер <...> :34:011025:636 (№ извещения 050820/0775528/02).

Согласно п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, установлены требования к извещению о проведении аукциона.

В соответствии с п. 16 Информационного сообщения о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Барабинска, установлены параметры разрешенного строительства (далее – Информационное сообщение): устанавливаются в соответствии с правилами землепользования и застройки города Барабинска, Генеральным планом города Барабинска, материалами межевания, которые размещены на официальном сайте администрации города Барабинска barabinsk.nso.ru в разделе Градостроительное зонирование, а также градостроительным планом земельного участка, который разрабатывается при обращении застройщика (победителя аукциона) в управление структурного подразделения администрации города Барабинска Барабинского района Новосибирской области. Земельный участок находится в территориальной зоне В1 – зоне объектов малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки.

Таким образом, потенциальный участник при изучении документации, может ознакомиться с предельными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

П. 17 Информационного сообщения установлены сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжения, канализование, водоснабжения, технологическое присоединение к электрическим сетям).

Плата за услуги будет определяться в соответствии с заявкой, так плата за теплоснабжения, канализование, водоснабжения, при установлении на момент подключения объекта платы за технологическое присоединение к централизованной системе канализации так же будет взиматься плата за подключение, согласно присоединенной мощности, а за электроснабжение стоимость будет определяться после присоединения объекта и будет определён в соответствии с действующим на момент подготовки договора тарифов.

Таким образом, администрацией г. Барабинска соблюдены все требования к организации проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, пер. Кузнечный, кадастровый номер <...> :34:011025:636.

Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено нарушений организации и проведения аукциона в действиях администрации г. Барабинска.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1

Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,
Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Передвижная механизированная колонна №59» на действия организатора торгов Администрацию города Барабинска Барабинского района Новосибирской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, пер. Кузнечный, кадастровый номер <...> :34:011025:636 (№ извещения 050820/0775528/02 на сайте torgi.gov.ru) необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.