

РЕШЕНИЕ

по делу № 155-07-1/2018

по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона на заключение договора аренды земельного участка

02 апреля 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии <...> при участии представителя муниципального казенного учреждения города Рязани «Муниципальный центр торгов» (далее – МКУ города Рязани «МЦТ», Организатор торгов) (по доверенности от 09.01.2018 № 8) в отсутствие представителя уполномоченного органа – Управления земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани, извещенного надлежащим образом (уведомление от 29.03.2018 № 1250), в отсутствие заявителя (далее – Заявитель), извещенного надлежащим образом (уведомление от 29.03.2018 № 1249), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении о аукциона на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул. (извещение № 070218/11123202/03, опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

УСТАНОВИЛА:

26 марта 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба. действия Организатора торгов - муниципального казенного учреждения Рязани «Муниципальный центр торгов» при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул.

1. По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов, а именно, опубликованное извещение о проведении аукциона не содержит всех сведений, перечисленных в пункте 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В частности, Заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона не содержит следующих сведений:

- 1) максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства,
- 2) технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей,
- 3) максимальной нагрузки и срока подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения,

4) срока действия технических условий,

5) платы за подключение (технологического присоединение) на дату опубликования извещения.

2. Заявитель считает, что предоставленная Организатором торгов информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (холодного водоснабжения и водоотведения) является не полной в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил 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 – постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83).

3. Кроме того, Заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона не содержит сведений о порядке проведения аукциона.

Данные нарушения, по мнению Заявителя, не позволяют определить потенциальным участникам размер дополнительных расходов, которые возникнут впоследствии, и принять решение об участии в аукционе.

Организатор торгов - муниципальное казенное учреждение города Рязани «Муниципальный центр торгов» (ИНН 6234147017 ОГРН 1156234012384, ул. Почтовая, д. 60, г. Рязань, 390000) считает, что с его стороны нарушения земельного и антимонопольного законодательства отсутствуют.

Представитель организатора торгов, присутствующий на заседании Комиссии, поддержал данную позицию и привел в обоснование следующие доводы.

Аукцион на заключение договора аренды земельного участка проводился в соответствии с постановлением администрации города Рязани от 16.01.2018 № 55 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул.».

Извещение о проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка и вся необходимая к нему информация размещены на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (извещение № 070218/11123202/03).

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения получены Организатором торгов на этапе подготовки документов для организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от Управления капитального строительства администрации города Рязани.

Данные сведения о технических условиях включены в извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

1. По конкретным доводам Заявителя представитель Организатора торгов пояснил следующее.

- **сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства** объекта капитального строительства указаны в извещении о проведении аукциона следующим образом: «Согласно ст. 39 Правил землепользования и застройки в городе Рязани в зоне Д2 минимальный отступ зданий от границ земельных участков 0,5 м от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами, максимальный процент застройки – 50%».

- **предельная свободная мощность существующих сетей и максимальная нагрузка** указаны в извещении о проведении аукциона со следующими показателями: «Электроснабжение – 50 кВт, Газоснабжение – 5 м³ час, Водоснабжение – 1 м³/сут, Водоотведение – 1 м³/сут».

- **срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения** прописан в извещении о проведении аукциона следующим образом: «Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения определяется договорами, заключенными застройщиком с эксплуатирующими организациями и выполнением мероприятий по выданным техническим условиям».

Объективная возможность указать в извещении о проведении аукциона конкретные сроки подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения у Организатора торгов отсутствовала в связи с тем, что данная информация станет известна лицу, которое будет осуществлять технологическое присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

- **срок действия технических условий** установлен извещением о проведении аукциона и составляет 3 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

- **плата за технологического присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения** по сведениям, имеющимся в извещении, будет определена при заключении договора на технологическое присоединение объекта капитального строительства.

У Организатора торгов на этапе проведения аукциона также отсутствует объективная возможность указать в извещении конкретную стоимость за технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения. Данная информация станет известна лицу, которое будет осуществлять технологическое присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

- **порядок проведения аукциона** прописан Организатором торгов в тексте извещения о проведении аукциона:

«Порядок проведения аукциона:

- победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену (размер ежегодной арендной платы) за земельный участок. Предложения по цене заявляются участниками аукциона путем поднятия карточек в ходе проведения аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона».

2. По доводу Заявителя о не соответствии извещения о проведении аукциона положениям постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 Организатор торгов пояснил следующее.

Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 не регулирует вопросы, связанные с организацией и проведением аукционов на заключение договора аренды земельного участка.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены статьей 39.11 ЗК РФ.

На основании данных требований Организатором торгов разработано извещение о проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, Организатор торгов полагает, что доводы Заявителя, указанные в жалобе, являются необоснованными, поскольку все сведения, предусмотренные статьей 39.11 ЗК РФ, содержались в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Изучив представленные документы, выслушав мнение сторон, Комиссия установила следующее.

Аукцион на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226 проводился в соответствии с требованиями статей 39.11-39.12 ЗК РФ.

Извещение о проведении аукциона № 070218/11123202/03 размещено на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/07.02.2018>.

Предмет аукциона – заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Хлебная, площадью 8310 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения. Вид права: аренда сроком на 10 лет.

Дата и время начала срока подачи заявок: 09.02.2018 в 09 часов 00 минут по местному времени.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 19.03.2018 в 13 часов 00 минут по местному времени.

Дата, время проведения аукциона: 23.03.2018 в 12 часов 00 минут по местному времени.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе 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).

В связи с тем, что установленный в отношении земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226 вид разрешенного использования (административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения) предусматривает строительство здания, сооружения, наличие технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения в силу требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ относится к числу обязательных сведений, входящих в состав извещения о проведении аукциона.

Комиссия согласилась с доводами, представленными Организатором торгов, установив, что все необходимые сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения, в том числе сведения об отсутствии которых Заявитель указал в жалобе, содержатся в достаточном объеме в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226.

Извещение № 070218/11123202/03 также содержит сведения о порядке проведения аукциона.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов - муниципальное казенное учреждение Рязани «Муниципальный центр торгов» при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул.,

необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель комиссии:

Члены комиссии: