

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: начальник отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов Самарского УФАС России <...>, ведущего специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...>, специалиста-эксперта отдела контроля финансовых рынков и природных ресурсов <...> (далее – Комиссия),

рассмотрев жалобу «АКВА-2» (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом городского округа Отрадный (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:06:0303003:2271, расположенного по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Чернышевского, д. б/н, из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: для строительства 10-ти этажного жилого дома (извещение №210421/0134956/01, <https://torgi.gov.ru/>)(далее – Аукцион),

в присутствии Организатора торгов – <...> (Приказ от 07.04.2021№39-п/05-02), представитель Заявителя в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи не участвовал, надлежащим образом уведомлен,

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

УСТАНОВИЛА:

02.06.2021 г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Аква-2» на действия Комитета по управлению имуществом городского округа Отрадный при проведении Аукциона.

Указанная жалоба принята к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, о чем уведомлен Заявитель, Организатор торгов в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно доводам жалобы:

- Организатором торгов неправомерно были отменены торги;
- Организатор торгов отменил Аукцион в нарушение сроков предусмотренных 4 статьи 448 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ).

Организатором торгов предоставлены документы, запрошенные

уведомлением Самарского УФАС России от 07.06.2021 г. № 5791/7.

Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлен статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс РФ).

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного кодекса 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.

21.04.2021 г. Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" – www.torgi.gov.ru размещена действующая редакция извещения №210421/0134956/01 о проведении аукциона (далее – Извещение) и документация о закупке. Дата и время окончания подачи заявок 21.05.2021г.

Предметом аукциона является Земельный участок с кадастровым номером 63:06:0303003:2271, расположенного по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Чернышевского, д. б/н, из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: для строительства 10-ти этажного жилого дома.

27.05.2021 г. Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" – www.torgi.gov.ru размещен Приказ № 69-п/05-02 от 25.05.2021, согласно которому в соответствии с подпунктом 4 пункта 8, пунктом 24 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ было отменено проведение открытого Аукциона, назначенного на 28 мая 2021 года в 11:00 часов.

Из подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ следует, что извещение о проведении аукциона, в том числе, должно содержать 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 (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Согласно пункту 20 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон о техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений) сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

В соответствии с пунктом 21 части 2 статьи 2 Закона о техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Из пункта 10 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» следует, что технические условия должны содержать следующие данные:

максимальная нагрузка в возможных точках подключения;

срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;

срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Комиссией было установлено, что в извещении о проведении Аукциона отсутствуют обязательные сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В силу пункта 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, 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.

На основании изложенного, Организатор торгов правомерно отменил проведение Аукциона.

В соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса - не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

Как следует из статьи 190 ГК РФ сроки в гражданских правоотношениях могут определяться календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Согласно статье 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

В общепринятой практике предлог «до» используется в значении «не включая дату, следующую после этого предлога». Указанное подтверждается судебной практикой – Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2013г. по делу № А45-1134/2013, Постановлением Президиума ВАС РФ от 14.01.2003г. № 9523/02.

Таким образом, Организатор торгов должен отменить Аукцион в день, разделенный с днем проведения аукциона не менее чем тремя календарными днями.

Согласно пункту 1 Извещения дата проведения Аукциона 28.05.2021 года в 11:00.

Таким образом, из вышеуказанных положений ГК РФ следует, что последним днем для отмены проведения Аукциона является 24.05.2021 г.

Вместе с тем, Приказ № 69-п/05-02 об отмене Аукциона был утвержден Организатором торгов 25.05.2021 г.

Таким образом, в части рассматриваемого довода, в действиях Организатора торгов усматриваются нарушения пункта 4 статьи 448 ГК РФ.

На основании изложенного, довод Заявителя признается обоснованной.

Вместе с тем, исходя из конкретных обстоятельств жалобы Комиссией

Самарского УФАС России было принято решение предписание не выдавать.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,
Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «АКВА-2» обоснованной в части.
2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом городского округа Отрадный нарушение подпункта 4 статьи 448 ГК РФ.