

Дело № 08т-18

Организатор торгов:

Администрация МО «Обозерское»

164254, Архангельская область,
Плесецкий район, пос.
Обозерский, ул. Советской Армии,
дом 4а

Obozero-zemlya@yandex.ru

Заявитель:

ООО «Стройпартнер»

453400, г. Давлеканово, ул. Победы,
42А

РЕШЕНИЕ

18 апреля 2018 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель - Бугаев Д.В. Руководитель Архангельского УФАС России

Член комиссии - Нестеренко Е.В. Начальник отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

Член комиссии - Поддубная Ю.А. Специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

в отсутствие представителей организатора торгов и заявителя, уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, после объявленного в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» продления срока принятия решения (в заседании 12 апреля 2018 года представители участие не принимали) на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

03.04.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области поступила жалоба ООО «Стройпартнер» на действия организатора аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по извещению № 070318/3323479/01.

Содержание жалобы:

По мнению подателя жалобы, при организации и проведении рассматриваемого аукциона были нарушены требования статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации - 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Заявитель полагает, что аукцион является незаконным и подлежит отмене, поскольку Земельный кодекс РФ не предполагает проведение аукциона по предоставлению земельных участков без наличия технических условий.

Организатор аукциона – Администрация МО «Обозерское» с жалобой не согласилась по основаниям, указанным в письмах от 17.04.2018 № 921 и от 18.04.2018 № 938, указав, что сведения о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения были прописаны в графе «Аукционная документация» - Информационное извещение о проведении аукциона «Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения получены на основании письма ООО «Водные Ресурсы Севера» № 13 от 12.02.2018». Населенные пункты в п. Обозерский не газифицированы. Земельный участок, планируемый для предоставления по договору аренды для строительства магазина, расположен в жилом секторе, где располагаются частные жилые дома, имеющие печное отопление.

Комиссия Архангельского УФАС России в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрела жалобу с учетом следующего.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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](#) Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также

при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [законодательством](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона 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.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов или порядок подачи заявок на участие в торгах.

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для строительства магазина с кадастровым номером 29:15:030802:2779 было принято в соответствии с Постановлением Администрации МО «Обозерское» от 22 февраля 2018 года № 46.

На сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение № 070318/3323479/01 о его проведении.

Аукцион проводился в отношении лота № 1: Земельный участок, площадью 100 кв.м, находящийся по адресу: Архангельская область, Плесецкий район, поселок Обозерский, улица Школьная, д. 2а, кадастровый номер <...> :15:030802:2779.

Разрешенное использование – для строительства магазина;

Срок аренды – 18 (Восемнадцать) месяцев;

Начальный размер годовой арендной платы – 5970 руб;

Шаг аукциона – 179 руб;

Размер задатка для участия в аукционе - 1194 руб.

Место проведения аукциона - Архангельская область, Плесецкий район, п. Обозерский, ул. Калинина, д. 7, каб. 4.

Дата проведения аукциона - 09 апреля 2018 года в 11 часов 00 минут.

Форма проведения аукциона - открытый по составу участников и форме подачи предложений по цене.

Дата начала приема заявок на аукцион - со дня опубликования информационного сообщения.

Срок окончания приема заявок - 4 апреля 2018 года в 12-30 часов.

Окончательный срок поступления задатка на расчетный счет организатора - 4 апреля 2018 года.

Как следует из информации на сайте torgi.gov.ru по извещению № 070318/3323479/01, заявку на участие в аукционе подал единственный участник <...>.

ООО «Стройпартнер» не является лицом, подавшим заявку на участие в аукционе, следовательно, жалоба рассматривается на предмет соответствия нормативным правовым актам порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 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 (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.

[Правила](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены Постановлением Правительства РФ № 83 от 13.02.2006.

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.

Сети инженерно-технического обеспечения определены правилами как совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения. При подключении объектов

капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с настоящими Правилами.

В данном случае при проведении аукциона по продаже земельного участка в числе иных сведений в извещении было определено разрешенное использование земельного участка: для строительства магазина. В графе «Параметры разрешенного строительства объекта» и «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» данные не заполнены. В аукционной документации, размещенной приложением к данному аукциону, указано, что технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения получены на основании письма ООО «Водные Ресурсы Севера» № 13 от 12.02.2018.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 (зарегистрировано в Минюсте России 8 сентября 2014 г. N 33995), принятому в соответствии с [пунктом 2 статьи 7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, описание вида разрешенного использования «Магазины» (4.4) указано как размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Организатор аукциона представил комиссии запрос о предоставлении технических условий на проектирование и присоединение к водопроводным и канализационным сетям в пос. Обозерский от 14.12.2017 № 2619, а также ответ ООО «Водные ресурсы Севера» о предварительных технических условиях на водоснабжение от 10.02.2018.

Кроме того, Администрация МО «Обозерское» письмом от 18 апреля 2018 года № 938 сообщила, что населенные пункты, входящие в состав МО «Обозерское», в том числе и п. Обозерский не газифицированы, а земельный участок с кадастровым номером 29:15:030802:2779, являющийся предметом аукциона, находится в жилом секторе, где располагаются частные жилые дома, имеющие печное отопление.

В соответствии с разъяснением, данным Минэкономразвития Российской Федерации письмом от 30.06.2015 № Д23и-3009, согласно [пункту 9](#) Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,

утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Положение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В данном случае организатор аукциона не указал в извещении на отсутствие технической возможности подключения объекта к сетям теплоснабжения в связи с отсутствием таковых в месте расположения земельного участка, выставленного на аукцион: поселок Обозерский, улица Школьная, д. 2а. А информация о предоставленных предварительных технических условиях на водоснабжение содержится только в виде ссылки на письмо ООО «Водные ресурсы Севера» с указанием его реквизитов.

Комиссия антимонопольного управления не может согласиться с доводами организатора торгов о том, что при заполнении формы извещения на сайте www.torgi.gov.ru графа «Технические условия подключения объекта к сетям

инженерно-технического обеспечения» не является обязательной для заполнения, так как требование о публикации технических условий является обязательным в силу статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, поскольку земельный участок предоставляется для строительства объекта капитального строительства – магазина. Информации о том, что на данном земельном участке может располагаться иной объект (не объект капитального строительства) организатор торгов не разместил ни на сайте торгов по извещению № 070318/3323479/01, а также не представил комиссии антимонопольного управления.

При таких обстоятельствах жалобу ООО «Стройпартнер» следует признать обоснованной. Однако, при решении вопроса о выдаче предписания необходимо принять во внимание отсутствие сетей теплоснабжения в районе пос. Обозерский, где располагается земельный участок, выставленный на аукцион по извещению № 070318/3323479/01, а также то, что предварительные технические условия на водоснабжение получены организатором, следовательно, любой потенциальный участник мог обратиться к организатору торгов для ознакомления с такими условиями. Необходимость в выдаче предписания отсутствует.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, а также руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» обоснованной.
2. Предписание не выдавать.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии
Д.В. Бугаев

Члены Комиссии
Е.В. Нестеренко

Ю.А. Поддубная