

РЕШЕНИЕ

по рассмотрению жалобы №014/01/18.1-227/2019

г. Якутск резолютивная часть оглашена «25» апреля 2019 г.

изготовлено в полном объеме «26» апреля 2019 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<...> – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), председателя Комиссии;

<...> – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), члена комиссии,

<...> – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Саха (Якутия), члена комиссии.

Заявитель <...> не явился, надлежащим образом был уведомлен.

От ответчика: Администрация МО «Посёлок Нижний Куранах» представитель не явился, поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие заявителя (вх. №3828 от 23.04.2019).

рассмотрев жалобу от 16.04.2019 г. вх. №93 <...> на действия Администрации МО «Посёлок Нижний Куранах» (ОГРН 1061402000692 ИНН 1402046166) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 3 (три) года с площадью 1980 кв.м., относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, с. Якокит, ул. Трудовая, д. 1 с кадастровым номером 14:02:100204:213 с разрешенным использованием – земельные участки, предназначенные для среднеэтажной застройки (Извещение №250319/11501817/02 на официальном сайте torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) поступила жалоба от 16.04.2019 г. (вх. №94) <...> (далее – Заявитель) на действия Администрации муниципального образования «Посёлок Нижний Куранах» (далее – Заказчик) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 3 (три) года с площадью 6987 кв.м., относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, с. Якокит, ул. Трудовая, д. 1 с кадастровым номером 14:02:100204:213 с разрешенным использованием – земельные участки, предназначенные для среднеэтажной застройки (Извещение №250319/11501817/02 на официальном сайте torgi.gov.ru).

Заявитель в жалобе указал следующие доводы:

«Согласно статьям 39.3, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ введен единый порядок, используемый при предоставлении земельных участков на торгах вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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 (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).

Согласно подпункту 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) 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;

Согласно Извещения на проведение аукциона «Вид разрешенного использования земельного участка» - **Среднеэтажная жилая застройка**, т.е. разрешенное использование земельного участка – строительство объектов на земельном участке.

Как следует из содержания Извещения «**Параметры разрешенного строительства объекта: -** », стоит прочерк (параметры отсутствуют), «**Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения –** » стоит прочерк (технические условия отсутствуют), категория земель – Земли населенных пунктов.

Считаем, что Извещение №250319/11501817/02 от 25.03.2019 г. о проведении аукциона не содержит все сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, а именно сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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 плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Считаем, что отсутствие указанной информации не позволяет Заявителю определить размер дополнительных расходов, которые возникают в силу закона и не позволяет потенциальным участникам, в том числе находящимся за пределами **Алданского района** принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта. Считаем, что реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена.

Считаем, что земельный участок указанный в Извещении, **относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Россия, 678940, РС(Я), Алданский район, г. Алдан, ул. Трудовая, д.1 не может быть предметом аукциона** в связи с отсутствием сведений, предусмотренных пунктом 3 и 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ».

Администрация МО «Посёлок Нижний Куранах» представили письменное возражение (исх. №3828 от 23.04.2019 г.) в котором просит признать жалобу необоснованной.

Уведомлением о поступлении жалобы и о приостановлении заключения контракта до рассмотрения жалобы по существу рассмотрение жалобы было назначено на

«25» апреля 2019 г. в 16 час. 30 мин.

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению жалобы, изучив материалы дела и доказательства, приходит к следующим выводам:

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.

Таким образом, жалоба <...> рассматривалась в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

25.03.2019 на официальном сайте www.torgi.gov.ru было размещено извещение №250319/11501817/02 на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 3 (три) года с площадью 6987 кв.м., относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, с. Якокит, ул. Трудовая, д. 1 с кадастровым номером 14:02:100204:213 с разрешенным использованием – земельные участки, предназначенные для среднеэтажной застройки.

Организатором закупки является Администрация МО «Посёлок Нижний Куранах».

Дата и время начала приема заявок: 25.03.2019 в 15:00;

Дата и время окончания приема заявок: 18.04.2019 в 15:00;

Дата и время проведения аукциона: 24.04.2019 в 10:00;

Место проведения аукциона: 678940, РС(Я), Алданский улус, п. Нижний Куранах, ул. Старательская, д. 105.

По доводам жалобы Заявителя, согласно Извещения на проведение аукциона «Вид разрешенного использования земельного участка» - Среднеэтажная жилая застройка, т.е. разрешенное использование земельного участка – строительство объектов на земельном участке. Как следует из содержания Извещения «Параметры разрешенного строительства объекта: - », стоит прочерк (параметры отсутствуют), «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения – » стоит прочерк (технические условия отсутствуют), категория земель – Земли населенных пунктов.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регламентируются статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона 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 (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).

В подпункте 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83.

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.

Согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков на данный земельный участок является среднеэтажная жилая застройка, что подразумевает собой строительство домов не более 5 (пяти) этажей. Перед тем как выдать разрешение на строительство Администрация МО «Посёлок Нижний Куранах» предоставляет градостроительный план земельного участка где указываются все предельные параметры строительства.

Сведения о параметрах разрешенного использования строительства объекта и о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения имеются в информационном сообщении и приложенной аукционной документации.

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 ЗК РФ, 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.

В период приема заявок на участие в аукционе были приняты заявки от пяти претендентов, претензий от участников не поступало.

Заявитель с заявкой на участие в аукционе не обращался и соответственно не был заинтересован участвовать в торгах.

Доказательств, свидетельствующих о возможности нарушения его прав и законных интересов в антимонопольный орган не было представлено.

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС приходит к выводу о необоснованности жалобы <...>.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам

рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу от <...> на действия Администрации МО «Посёлок Нижний Куранах» (ОГРН 1061402000692 ИНН 1402046166) при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сроком на 3 (три) года с площадью 6987 кв.м., относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), Алданский район, с. Якокит, ул. Трудовая, д. 1 с кадастровым номером 14:02:100204:213 с разрешенным использованием – земельные участки, предназначенные для среднеэтажной застройки (Извещение №250319/11501817/02 на официальном сайте torgi.gov.ru)– **необоснованной;**

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.