

Резолютивная часть решения
оглашена

24.12.2019г.

г. Самара

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе: (далее – Комиссия Самарского УФАС России),

рассмотрев жалобу ООО «Центурион» (далее – Заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом городского округа Отрадный Самарской области (далее – Комитет, Организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных домов (лоты №№ 1-11, Извещение № 041219/0134956/01 от 04.12.2019г., www.torgi.gov.ru) (далее – Закупка, Аукцион),

в присутствии представителя от ООО «Центурион» - (доверенность), представителя от Комитета – (распоряжение, паспорт),

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

УСТАНОВИЛА:

13.12.2019г. в Самарское УФАС России поступила жалоба ООО «Центурион» на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

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

Согласно доводам жалобы, извещение о проведении Аукциона в нарушение требований, установленных статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не содержит сведений 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.

На основании изложенного Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.

Организатором торгов представлены документы и сведения, запрошенные уведомлением Самарского УФАС России. Выслушав доводы сторон, изучив материалы жалобы, Комиссия Самарского УФАС России установила следующее.

1. 04.12.2019г. Комитетом по управлению имуществом городского округа Отрадный Самарской области на сайте <https://torgi.gov.ru> размещено извещение № 041219/0134956/01 о проведении Аукциона (лоты №№ 1-11).

Организатором аукциона выступил Комитет по управлению имуществом городского округа Отрадный Самарской области.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды и договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

2. Согласно пункту 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В силу подпункта 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 или ведения дачного хозяйства).

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

Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018г. № 787 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения и Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя.

Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г. № 861 утверждены Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям.

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013г. № 1314 утверждены Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

В Извещении о проведении Аукциона указана следующая информация: технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, выданные ЗАО «ССК», ООО «СВГК» и ООО «КСК г. Отрадного».

Самарским УФАС России установлено, что извещение не содержит технических условий подключения объекта к сетям теплоснабжения, электрическим сетям, сетям водоснабжения и сетям газораспределения, что противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, согласно пункту 11 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83, информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);

- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что в извещении, размещенном Организатором торгов, отсутствует вышеуказанная информация.

Комитет по управлению имуществом городского округа Отрадный Самарской области представил Комиссии Самарского УФАС России письма ООО «КСК г. Отрадного» исх. № 3895 от 02.07.2019г., ООО «СВГК» исх. № 16-05/0362 от 02.08.2019г., АО «ССК» исх. № 183/45 от 02.07.2019г., в которых содержится информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Однако, указанные документы в составе аукционной документации не размещены.

Вместе с тем, ссылки на предоставление такой информации со стороны ООО «КСК г. Отрадного», ООО «СВГК», АО «ССК» не могут считаться надлежащим исполнением требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и пункта 11 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83.

Возложение на претендентов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона, предусмотренной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в том числе путем обращения к организатору торгов, а равно указание в извещении ссылок на места размещения информации, не может подменять законодательно установленные обязанности Комитета размещать такие сведения непосредственно в извещении о проведении торгов.

Процедура проведения аукциона носит публичный характер, индивидуализация и характеристика объекта продажи должна быть осуществлена таким образом, чтобы любое заинтересованное лицо имело четкое представление о том, какое именно имущество выставлено на торги с учетом технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, имеющих ограничения и обременения. Исходя из совокупного толкования части 2 статьи 448 ГК РФ, одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете аукциона.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является нарушением порядка проведения торгов. Установление полного объема информации о предмете аукциона (а именно указание технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

обеспечивает прозрачность проведения аукционной процедуры, а также равный доступ к участию потенциальных участников в аукционе.

Отсутствие в извещении полноты сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения могло повлечь нарушение прав участников аукциона. Отсутствие информации о технологическом присоединении объекта влечет у участников аукциона формирование неправильного представления о предмете торгов, что на основании статьи 449 ГК РФ, даже при надлежащем обнародовании иной информации о торгах, является основанием для аннулирования торгов.

Отсутствие в составе извещения вышеуказанных сведений не позволяет заинтересованным лицам оценить потенциальные риски, предстоящие расходы, связанные со строительством, возможность надлежащего исполнения обязательств по строительству объекта, и ряд других существенных обстоятельств, то есть сформировать правильное представление о предмете аукциона и принять решение о целесообразности своего участия в аукционе. Следует учитывать, что от установленных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, от наличия технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений участника аукциона в строительство объекта.

На основании вышеизложенного, Комитетом нарушен порядок организации и проведения торгов, поскольку в извещении отсутствует необходимая полнота сведений о предмете Аукциона, установленных ЗК РФ.

В указанных действиях Организатора торгов усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Учитывая установленные нарушения порядка проведения торгов, Комиссией Самарского УФАС России принято решение о выдаче предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Самарского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Центурион» обоснованной.

2. Признать в действиях Организатора торгов нарушение требований, установленных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении допущенных нарушений.
4. Передать материалы жалобы уполномоченному должностному лицу Самарского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.