

Организатор торгов:

Комитет по управлению
имуществом города Череповца

162608, Вологодская область,

г. Череповец, пр. Строителей, 4а

«18» апреля 2018 г. № _____

Заявитель:

Докшукин Залим Магомедович

299038, Крымский Федеральный
округ, г. Севастополь, пр-кт.
Октябрьской Революции, д. 20, кв.
37

РЕШЕНИЕ № 04-01/17-18.1-18

«13» апреля 2018 г.

г. Вологда

Резолютивная часть решения вынесена 13.04.2018 года.

В полном объеме решение изготовлено 18.04.2018 года.

Комиссия антимонопольного органа в составе:

Сучков Олег Николаевич – заместитель начальника отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, председатель комиссии;

Буцев Антон Олегович – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии;

Ларичева Наталья Сергеевна – государственный инспектор отдела контроля органов власти и закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области, член комиссии,

рассмотрев в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу Докшукина З.М. (далее – заявитель) на действия Комитета по управлению имуществом города Череповца (далее – организатор торгов) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401006:27 площадью 1898 кв. м, местоположение: Вологодская область, г. Череповец, ул. Дзержинского, д.7 Право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401006:27 площадью 1898 кв. м, местоположение: Вологодская область, г. Череповец, ул. Дзержинского, д.7. Разрешенное использование: гостиничное обслуживание; общественное управление; культурное развитие; деловое управление. Категория земель: земли населенных пунктов (извещение № 160218/0977105/01 от 19.02.2018, лот №3) (далее – аукцион), при участии: от организатора торгов – Сараевой А.И. по доверенности № 08-01-35-8/1 от 15.01.2018,

УСТАНОВИЛА:

По существу жалобы заявителя следует, что, опубликованная организатором торгов аукционная документация не содержит следующие 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 сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

По мнению заявителя, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникнут в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе заявителю), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы начальную и последующую цену предмета аукциона.

Таким образом, по мнению заявителя, земельный участок, являющийся предметом аукциона выставлен на продажу в нарушение норм действующего законодательства РФ.

Представитель организатора торгов не согласился с доводами заявителя, изложенными в жалобе и в удовлетворении жалобы просил отказать.

Комиссия Управления, рассмотрев представленные материалы, заслушав возражения представителя организатора торгов, установила следующее.

На основании распоряжение Комитета по управлению имуществом города Череповца от 06.02.2018 № 117р организатором торгов 19.02.2018 на официальном сайте РФ о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), на официальном сайте города Череповца (www.cherinfo.ru) опубликовано извещение о проведении аукциона.

Так как предметом торгов является право на заключения договора аренды земельного участка, то данные торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а также иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.

Частью 3 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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.

В соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Таким образом, в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ содержится строго установленный перечень сведений, которые должны быть размещены организатором торгов.

Следовательно, требования к извещению о проведении аукциона, изложенные в части 21 статьи 39.11 ЗК РФ носят для организатора аукциона императивный характер.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Комиссией Управления установлено, что организатором торгов в извещения о проведении аукциона от 19.02.2018, размещенного на сайте (torgi.gov.ru) и на официальном сайте города Череповца (www.cherinfo.ru) в разделе "Уведомления и объявления" сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства опубликованы в полном объеме.

Одновременно согласно пункту 4 части 8 статьи 39.11 ЗК 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Исходя из положений указанной нормы ЗК РФ информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

В соответствии с пунктом 2 «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – постановление Правительства № 83) «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Из содержания извещения о проведении аукциона от 19.02.2018, размещенного на сайте torgi.gov.ru, следует, что организатором торгов информация о технических условиях на подключение водоснабжения, водоотведения, тепло и электроснабжения на сайте torgi.gov.ru не размещена.

Вместе с тем, в извещения о проведении аукциона от 19.02.2018 имеется следующая ссылка: содержание технических условий размещено на городском официальном сайте в сети Интернет: www.cherinfo.ru в разделе "Уведомления и объявления", извещение от 19.02.2018.

Комиссией Управления установлено, что в извещения о проведении аукциона от 19.02.2018, размещенного на сайте www.cherinfo.ru, информация о технических условиях на подключение водоснабжения, водоотведения, тепло-, электро-, газоснабжения опубликована в виде скан-копий писем организаций осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Из сведений опубликованных организатором торгов о технических условиях на подключение теплоснабжения следует, что возможность подключения к системе теплоснабжения отсутствует, в виду отсутствия резерва мощностей, что подтверждается письмом ООО «Газпром теплоэнерго Вологда» (исх. № 7782/04-1-3 от 24.10.2017).

Согласно пункту 9 постановления Правительства № 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.

Следовательно, отказ в выдаче технических условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Аналогичной позиции придерживается Министерство экономического развития Российской Федерации (письмо от 30 июня 2015 г. № Д23и-3009). При этом представляется, что положение пункта 4 части 21 ЗК РФ в части требования 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 и условиях застройки земельного участка.

Таким образом, получение заключения о невозможности подключения (технологического присоединения) и указание данной информации в извещении о проведении аукциона, не может являться препятствием для

проведения аукциона по вышеуказанному основанию.

Организатором торгов в извещении о проведении аукциона также опубликованы сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газоснабжения (письмо от 23.10.2017 № ЧР-08/8141 АО «Газпром газораспределение Вологда»), сети связи (письмо от 25.10.2017 № 0202/05/3888–17 ПАО «Ростелеком»), оповещение о ЧС (письмо от 20.10.2017 № 817/11–01–17 МКУ «Центр по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций») электроснабжение (выданы 23.01.2018 № 406/3–1 МУП г. Череповца «Электросеть»).

Таким образом, комиссия Управления приходит к выводу, что сведения предусмотренные пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ размещены организатором в полном объеме и доведены до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

На основании вышеизложенного, комиссия Управления, руководствуясь частью 20 статьей 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Докшукина Залима Магомедович на действия Комитета по управлению имуществом города Череповца при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401006:27 площадью 1898 кв. м, местоположение: Вологодская область, г. Череповец, ул. Дзержинского, д.7. Разрешенное использование: гостиничное обслуживание; общественное управление; культурное развитие; деловое управление. Категория земель: земли населенных пунктов (извещение № 160218/0977105/01 от 19.02.2018, лот №3) необоснованной.

2. Предписание Комитету по управлению имуществом города Череповца не выдавать.

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

Председатель
комиссии

_____:

Сучков О.Н.

_____:

Члены комиссии

Буцев А.О.

_____:

Ларичева Н.С.