

РЕШЕНИЕ

Дело №49-18.1-2018

23.04.2018 года

город Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – Гритчин Иван Николаевич, начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Члены Комиссии:

Томиленко Сергей Юрьевич – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Хаджебиеков Руслан Шабанович – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

При участии представителя от администрации Курского муниципального района Ставропольского края <.....> по доверенности.

Заявитель на рассмотрение жалобы не прибыл, уведомлен надлежащим образом.

Рассмотрев жалобу <.....> на действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов №020318/11848556/01, руководствуясь пунктами 16, 20, 23 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов №020318/11848556/01 по лоту №2.

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно, по мнению заявителя, действия организатора торгов противоречат требованиям Земельного Кодекса РФ по лоту №2.

Данная жалоба в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте www.stavropol.fas.gov.ru

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив имеющиеся материалы дела, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от

26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

На основании распоряжения администрации Курского муниципального района Ставропольского края №68- р от 28 февраля 2018 г. на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов было опубликовано извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена.

Лот №2 - кадастровый номер <...> :36:040707:176, категория земель «земли населенных пунктов», площадью 17 кв.м., вид разрешенного использования «для предпринимательской деятельности», местоположение: «Ставропольский край, р-н Курский, с. Эдиссия, ул. Абовяна, 22 А» - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, технические условия подключения (технологические присоединения) имеются, целевое назначение – согласно ПЗЗ;

В соответствии с протоколом №1 о признании участниками аукциона, на участие в торгах по лоту №2 поступили заявки от следующих участников:

- <.....> (действующий по доверенности в интересах <.....>);
- <.....> (действующий по доверенности в интересах <.....>);
- <.....>;
- <.....>.

1. Довод заявителя о том, что в извещении о проведении торгов отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства и о целевом назначении земельного участка обоснован, ввиду следующего.

Пунктом 4 частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Комиссией Ставропольского УФАС России было проанализировано извещение о проведении торгов №020318/11848556/01, проводимых на основании распоряжения администрации Курского муниципального района Ставропольского края №68- р от 28 февраля 2018 г., в результате чего установлено следующее.

Организатор торгов указал, что в извещении указал, что максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не

предусматривается строительство здания, сооружения) установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Также в ходе рассмотрения жалобы установлено, в извещении о проведении торгов указано целевое назначение земельного участка по лоту №2- согласно ПЗЗ (план землепользования и застройки).

Комиссия отмечает, что в извещении о проведении торгов, опубликованном на сайте www.torgi.gov.ru иная информация, указывающая на сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также на целевое назначение земельного участка отсутствует.

Таким образом, организатор торгов не конкретизировал в извещении необходимые характеристики данного земельного участка.

Отсутствие вышеуказанных сведений влечет за собой создание препятствий участия в проводимых торгах, так как у потенциального участника не владеет информацией о характеристиках данного земельного участка.

Данное нарушение расценивается Комиссией в качестве нарушения условий проведения аукциона, предусмотренных пунктом 4 частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Довод заявителя о том, что в извещении о проведении торгов отсутствует информация об обременениях земельного участка с кадастровым номером 26:36:040707:176 - обоснован, ввиду следующего.

В извещении о проведении аукциона №020318/11848556/01 указано, что имеются ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

То есть, организатор торгов не конкретизировал, какие именно введены ограничения на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Представителем организатора торгов была представлена кадастровая выписка о земельном участке (кадастровый номер <...> :36:040707:176) в которой указаны сведения о частях земельного участка и обременениях:

- данный земельный обременен правом аренды <.....>.

- ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, ограничения использования объектов недвижимости в пределах устанавливаемой охранной зоны (Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") (часть 8,9,10,11 статьи 3).

Комиссия отмечает, что организатор торгов не указал в извещении информацию

об обременении на данный земельный участок, а именно, не конкретизировал какой вид обременений наложен в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, а также не указаны обременения, предусмотренные частью 8,9,10,11 статьи 3 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160.

Потенциальный участник торгов, подавая заявку на участие в процедуре, не мог знать информацию об обременениях, наложенных на данный земельный участок.

Данная информация является существенной, так как прямо влияет на принятие решения потенциальным участником о целесообразности подачи заявки на участие в торгах.

3. Довод заявителя о том, что в извещении о проведении торгов отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения – обоснован, ввиду следующего.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 утверждены 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 (далее – Правила).

В вышеуказанных Правилах указано, что сети инженерно-технического обеспечения - это 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.

Следовательно, к сетям инженерно-технического обеспечения относится также система водоотведения объекта капитального строительства.

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Как следует из пункта 5 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83), орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Материалами жалобы подтверждается, что администрация Курского муниципального района Ставропольского края не обращалась в адрес ресурсоснабжающей организации для получения информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения.

Кроме того, пунктом 4 частью 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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, в том числе 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.

Частью 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предметом аукциона, если, в том числе 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.

В разъяснениях министерства экономического развития РФ от 30 июня 2015 года №Д23и-3009 указано, что 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 конкретном случае в извещении отсутствуют сведения как о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения системы водоотведения, так и о невозможности такого подключения к сетям водоотведения.

В соответствии с изложенным, отсутствие в извещении о проведении аукциона 020318/11848556/01 сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения является нарушением требований действующего земельного законодательства.

Действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края по факту неразмещения сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения противоречат требованиям, установленным пунктом 4 частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, довод заявителя о том, что отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения обоснован.

Что касается вопроса об отсутствии в извещении о проведении торгов информации о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения – свет, газ, вода; предельной свободной мощности существующих сетей – газ; о сроке подключения объекта капитального строительства к сетям – свет, вода; о сроке действия технических условий – свет, вода, Комиссия отмечает следующее.

В ходе рассмотрения жалобы организатором торгов были представлены заявки, согласно которых администрация Курского муниципального района Ставропольского края в соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации обращалась в ресурсоснабжающие организации о выдаче технических условий на подключение к системе водоснабжения, к сети

газораспределения и к сетям электроснабжения.

Комиссией Ставропольского УФАС России были проанализированы технические условия, выданные рерурсоснабжающими организациями, в результате чего установлено, что информация о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения – свет, газ, вода; предельной свободной мощности существующих сетей – газ; о сроке подключения объекта капитального строительства к сетям – свет, вода; о сроке действия технических условий – свет, вода в данных технических условиях отсутствует.

Комиссия отмечает, что организатор торгов опубликовал информацию о технических условия подключения (технологическое присоединение) объекта капитального строительства в полном объеме, в соответствии с данными, которые были представлены организатору торгов ресурсоснабжающими организациями.

Следовательно, довод заявителя об отсутствии информации о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения – свет, газ, вода; предельной свободной мощности существующих сетей – газ; о сроке подключения объекта капитального строительства к сетям – свет, вода; о сроке действия технических условий – свет, вода - не обоснован.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу о признании жалобы <.....> на действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов №020318/11848556/01 обоснованной и необходимости выдачи предписания об отмене торгов по лоту №2.

На основании изложенного, руководствуясь частями 18, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> на действия администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов №020318/11848556/01 – обоснованной.

2. Признать администрацию Курского муниципального района Ставропольского края нарушившей требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Нарушение выразилось в размещении в извещении о проведении торгов №020318/11848556/01 сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства по лоту №2, информации о целевом назначении земельного участка по лоту №2, об ограничениях прав на земельный участок по лоту №2, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения по лоту №2.

3. Выдать администрации Курского муниципального района Ставропольского края - организатора торгов №020318/11848556/01:

- аннулировать торги №020318/11848556/01, проводимые на основании распоряжения администрации Курского муниципального района

Ставропольского края №68- р от 28 февраля 2018 г. по лоту №2.

- при необходимости провести аукцион по лоту №2 повторно.
- установить срок исполнения предписания 10 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.
- администрации Курского муниципального района Ставропольского края об исполнении предписания сообщить в течение трех дней с момента исполнения.

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