

Организатор торгов -

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

150000, г. Ярославль,

ул. Комсомольская, д. 4Б

e-mail: ShashlovaEA@city-yar.ru;

Заявитель –

<...>

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения торгов

№ 06-07/147-18

27 декабря 2018 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 09.01.2019 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Семенюк А.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Пелевина С.А.,

с участием:

от заявителя <..> – представитель не явился, о месте и времени рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом;

от организатора торгов МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» – <...> (по доверенности),

в присутствии <...>,

рассмотрев жалобу <..> на действия организатора торгов – МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 17097 от 19.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (далее – Агентство) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

(кадастровый номер <...> :23:040412:57), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Стачек, в районе д. 25 (извещение № 231118/26583443/04).

Обжалуемые действия (бездействие) — отсутствие в аукционной документации сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также отсутствие сведений о предельных параметрах разрешенного строительства.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов представил документы, запрошенные уведомлением от 24.12.2018 № 13678/06-07. С доводами жалобы не согласился.

Кроме того, организатор торгов полагает, что жалоба не подлежит рассмотрению антимонопольным органом, поскольку заявитель не является участником аукциона, а также не был заинтересован в участии в торгах.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Далее — Земельный кодекс РФ).

Согласно части 2 статьи 18 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган не только участниками торгов, но и иными лицами, 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, в результате чего права или законные интересы заявителей могут быть ущемлены или нарушены.

Заявитель не является участником аукциона, однако, срок приема заявок на момент подачи жалобы не истек, заявителем обжалуются действия организатора торгов по размещению неполной информации о предмете аукциона, которые лишают лицо возможности сформировать полное представление о данном предмете и принять решение об участии в торгах, что является основанием для рассмотрения жалобы <..> в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

23.11.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru были опубликованы извещение № 231118/26583443/04 и аукционная документация о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:040412:57), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Стачек, в районе д. 25.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс) 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).

В соответствии с пунктом 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83), организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил 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.

В тексте извещения № 231118/26583443/04 указана таблица, содержащая сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. В столбцах, определяющих предельную свободную мощность существующих сетей и сроки подключения объекта капитального строительства к газораспределительной сети, а также к электрическим сетям, сетям водоснабжения и водоотведения организатором торгов поставлены знаки «-». Указанный знак также поставлен в столбце, определяющем срок действия технических условий подключения объекта к электрическим сетям. Кроме того, в графе «Оплата за подключение» организатором торгов указана не конкретная денежная сумма, а ссылка на нормативные акты, устанавливающие тарифы на подключение объекта к соответствующим сетям.

Представитель Агентства пояснил, что в ответ на запросы организатора торгов ресурсоснабжающими организациями были направлены информационные письма, в которых не содержалась информация о предельной свободной мощности существующих сетей, сроках подключения объекта капитального строительства к указанным выше сетям, а также о сроке действия технических условий подключения объекта к электрическим сетям. Оплата за подключение объекта может быть определена после строительства такого объекта на основании указанных в таблице тарифов. При этом заинтересованные лица вправе ознакомиться с информацией о проведении аукциона, с техническими условиями подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку, сроки действия технических условий, о плате за подключение, в помещении Агентства по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.4б, каб. № 20а и на официальном портале мэрии города Ярославля (<http://city-yaroslavl.ru>).

На заседании Комиссии установлено, что в состав пакета документов, с которыми вправе ознакомиться потенциальный участник аукциона, включены вышеуказанные информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, содержащие неполную информацию о технических условиях подключения.

Вместе с тем, как следует из пункта 2 Правил № 83, к сетям инженерно-технического обеспечения относится совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона организатор торгов обязан указать исчерпывающие сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, к сетям водоснабжения и водоотведения, либо указать на невозможность выдачи технических условий.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеназванного земельного участка указаны неполные сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения, а именно, не содержится информация о предельной свободной мощности существующих сетей и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 11 Правил № 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). Следовательно, организатором торгов в графе «Оплата за подключение» правомерно указаны нормативные акты, устанавливающие тарифы на подключение объекта к соответствующим сетям.

Относительно довода заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений о предельных параметрах разрешенного строительства Комиссией установлено следующее.

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса установлено, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона указаны: максимальный процент застройки в границах земельного участка – не более 30 %, минимальный процент застройки – 25%, предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий – не более 3 надземных этажей, высота здания до конька крыши не более 10 метров.

Таким образом, Комиссия полагает, что сведения о предельных параметрах разрешенного строительства указаны организатором торгов надлежащим образом.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ярославского УФАС России приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона указаны неполные сведения о технических условиях подключения объекта капитального

строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, не содержится информация о предельной свободной мощности существующих сетей и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <..> (вх. № 17097 от 19.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:040412:57), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Стачек, в районе д. 25 (извещение № 231118/26583443/04) обоснованной в части довода заявителя о том, что организатором торгов в извещении о проведении аукциона указаны неполные сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Признать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Выдать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:040412:57), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Стачек, в районе д. 25 (извещение № 231118/26583443/04).

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

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии А.В. Семенюк

С.А. Пелевина