

Жалоба № 04-45/08-2018

Организатор торгов:

Государственное казенное учреждение
Республики Карелия «Управление
земельными ресурсами»

наб. Варкауса, д. 3, г. Петрозаводск,
Республика Карелия, 185031

auction@uzr-rk.ru

office@uzr-rk.ru

Заявитель:

<Ф.И.О.>

<адрес>

<адрес электронной почты>

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 04-45/08-2018

06 марта 2018 года
Петрозаводск

г.

комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

•

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-

ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <Ф.И.О.> (исх. № 6/н от 25.02.2018, вх. № 904 от 26.02.2018) на действия организатора торгов - Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (наб. Варкауса, д. 3, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185031, далее также Организатор торгов, Учреждение) - при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :01:0120110:24, вид разрешенного использования: для размещения объекта физической культуры и спорта (строительство спортивно-оздоровительного комплекса), цель использования: строительство спортивно-оздоровительного комплекса (извещение № 291217/18283703/01, размещено на сайте www.torgi.gov.ru 29.12.2017, лот № 2),

в отсутствие представителя Заявителя (о дате и времени рассмотрения жалобы уведомлен по электронной почте),

в присутствии представителя Организатора торгов – <Ф.И.О.> (доверенность в материалах жалобы),

в присутствии заинтересованного лица – ООО «Строительное Управление - 149» <Ф.И.О.> (доверенность в материалах жалобы),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени ее рассмотрения (№ 04-45/08-2018/648 от 26.02.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 06.03.2017 в 14 часов 00 минут и состоялось в указанное время.

Доводы жалобы <Ф.И.О.> сводятся к следующему.

По мнению Заявителя, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Петрозаводском городском округе (земельный участок с кадастровым номером 10:01:0120110:24, лот № 2) является незаконным и подлежит отмене.

В обоснование своих доводов <Ф.И.О.> ссылается на пункт 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), устанавливающий требования к содержанию извещения о проведении аукциона.

Как указывает заявитель, из аукционной документации следует, что разрешенное использование земельного участка предполагает под собой строительство зданий, сооружений, то есть строительство объектов капитального строительства. Также в приложении к извещению содержится информация о том, что земельный участок обременен следующими правами других лиц: «установлены ограничения в использовании земельного участка в

связи с его расположением в границах охранной зоны инженерных сетей».

Вместе с тем, в нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, опубликованное извещение и прилагаемая аукционная документация не содержит сведений:

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 (за исключением данных ОАО «ПКС - Водоканал»);

о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением данных ОАО «ПКС - Водоканал»);

о сроке действия технических условий (за исключением данных ОАО «ПКС - Водоканал»);

о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения (за исключением данных ОАО «ПКС - Водоканал»);

о конкретных обременениях с указанием площади установленных ограничений, местоположения ограничений (сетей) на участке и иные данные, позволяющих с достаточной степенью точности определить возможные ограничения и их влияние на возможность строительства определенного объекта.

Таким образом, по мнению Заявителя, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникнут в силу закона, что не позволяет потенциальным участникам аукциона принять решение об участии в нем.

Также <.Ф.И.О.> указывает, что извещение о проведении аукциона не содержит информации о порядке внесения задатка (не указано, до какой даты и времени должен быть внесен задаток (например, до даты окончания приема заявок, до даты определения участников аукциона, до какой-либо другой даты). Указанная неточность не позволяет потенциальному участнику аукциона определить, когда должен быть перечислен задаток.

Учитывая вышеизложенное, Заявитель считает, что извещение о проведении аукциона содержит неточную и недостоверную информацию, вследствие чего реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена.

Учитывая вышеизложенное, <.Ф.И.О.> просит признать жалобу обоснованной, выдать организатору торгов обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов.

ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» представило письменные возражения на жалобу (вх. № 1029 от 01.03.2018), просит признать жалобу необоснованной ввиду следующего.

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

Правила регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

В силу пункта 9 Правил № 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.

19.01.2017 Учреждением в адрес Администрации Петрозаводского городского округа (далее — Администрация ПГО) был направлен запрос о предоставлении технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (газо — водо — и теплоснабжения).

21.03.2017 в адрес Учреждения поступил ответ Администрации ПГО, согласно которому орган местного самоуправления направил копию технических условий АО «ПКС-Водоканал».

Сведения о технических условиях подключения к сетям теплоснабжения в адрес Учреждения не поступали.

Положениями статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) предусмотрено, что в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка выдается градостроительный план (пункт 1 статьи 57.3 ГрК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 57.3 ГрК РФ градостроительный план земельного участка содержит информацию, в том числе, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, а также об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Лицом, уполномоченным на выдачу градостроительного плана, является орган местного самоуправления (пункт 5 статьи 57 ГрК РФ).

10.11.2017 Учреждением в адрес Администрации ПГО направлен запрос о предоставлении Градостроительного плана на земельный участок с кадастровым номером 10:01:0120110:24, площадью 12 059 кв.м., расположенный по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Хейкконена, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:01:12 01 10.

15.12.2017 в адрес Учреждения поступил запрашиваемый Градостроительный план на указанный выше земельный участок.

Пункт 9 Градостроительного плана содержит информацию о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа.

Исходя из приведенных выше положений действующего законодательства РФ лицом, ответственным за подготовку Градостроительного плана земельного участка и уполномоченным направлять соответствующие запросы о технологическом подключении является орган местного самоуправления, в данном случае Администрация ПГО. Учреждение не вправе подменять собой иные органы государственной власти, а также органы местного самоуправления.

По мнению Учреждения, отсутствие в Градостроительном плане земельного участка сведений о технологическом подключении к сетям теплоснабжения не может быть признано виновными действиями (бездействиями) со стороны Учреждения, напротив, Учреждением были предприняты все необходимые меры для истребования необходимых документов.

Пункт 5 Градостроительного плана земельного участка содержит информацию об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории.

В Градостроительном плане имеется чертеж градостроительного плана

земельного участка с графическим отражением привязки минимальных отступов, границы земельного участка, зоны допустимого размещения объектов, охранной зоны инженерных сетей и иной информации.

Таким образом, довод Заявителя об отсутствии необходимых сведений в части обременения земельного участка ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» считает несостоятельным.

Учреждение указывает, что информация о заключении договора аренды земельного участка, в том числе и Градостроительный план, была размещена на официальном сайте torgi.gov.ru в соответствии с требованиями статей 39.11 — 39.13 и 39.16 ЗК РФ. Любое заинтересованное в участии на торгах лицо имело возможность ознакомиться с размещенной документацией, следовательно, нарушения прав и интересов заинтересованных лиц отсутствуют.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка и документы, подтверждающие внесение задатка.

В составе размещенной на официальном сайте torgi.gov.ru документации было опубликовано «Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельного участка» (далее - Извещение).

Разделом 1.2, 1.3 указанного Извещения предусмотрен порядок внесения и возврата задатка, а также порядок приема заявок на участие в аукционе, согласно которому к заявке на участие в аукционе прикладываются документы, в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка. Согласно пункту 6 статьи 39.12 заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

Исходя из вышеизложенного следует, что задаток должен быть внесен до даты окончания приема заявок.

Согласно пункту 5 Извещения датой окончания приема заявок является 07.02.2018, таким образом, организатором торгов конкретный срок перечисления задатка определен.

Исходя из вышеизложенного, Учреждение просит в удовлетворении заявленных <.Ф.И.О.> требований отказать.

На рассмотрении жалобы представитель Организатора торгов поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях. Сообщил, что при подготовке и проведении оспариваемого аукциона по лоту № 2 Учреждение основывалось

на информации, содержащейся в Градостроительном плане земельного участка с КН 10:01:0120110:24 в районе ул. Хейкконена, подготовленном Администрацией Петрозаводского городского округа. Указал, что предоставленная Учреждению органом местного самоуправления информация о технических условиях подключения является неполной, Градостроительный план не содержит сведений по подключению предполагаемого объекта строительства к системе теплоснабжения. Соответственно, такая информация отсутствует и в извещении о проведении торгов.

Представитель Учреждения сообщил, что победителем аукциона по лоту № 2 признано ООО «Строительное Управление – 149», договор с которым на дату рассмотрения жалобы не заключен. <.Ф.И.О.> заявку на участие в аукционе по обжалуемому лоту не подавал.

Представитель ООО «Строительное Управление - 149» сообщил, что данная организация смогла принять участие в обжалуемом аукционе, не указание в извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения к системе теплоснабжения, тарифах и пр. не явилось препятствием для участия в торгах, соответствующую информацию Общество получило самостоятельно из нормативных актов, принятых и действующих на территории Петрозаводского городского округа.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru 29.12.2017 размещено извещение № 291217/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных в Петрозаводском городском округе (три лота).

Согласно информационному сообщению, организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (185031, Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 3, телефон (8142) 59-98-50).

Форма торгов: аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене.

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 13.12.2017 № 463-М/20р, от 18.12.2017 № 573-М/20р.

Место, дата, время проведения аукциона – Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 3. 15 февраля 2018 г. в 10:00.

Обжалуемый лот - лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером 10:01:0120110:24.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для размещения объекта физической культуры и спорта (строительство спортивно-оздоровительного комплекса);

Цель использования: строительство спортивно-оздоровительного комплекса.

Местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Хейкконена, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 10:01:12 01 10.

Площадь - 12059 кв. м.

Срок аренды - 4 года 6 месяцев (2 лот).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка или по продаже земельного участка: начальный размер годовой арендной платы или начальная цена предмета аукциона - 66309 руб.

«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 1980 руб.

Параметры разрешенного строительства объекта: «В приложенной документации».

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: «В приложенной документации». При этом указано, что получить дополнительную информацию, более подробно ознакомиться с условиями аукциона, ознакомиться с техническими условиями подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также с предельными допустимыми параметрами разрешенного строительства объекта капитального строительства можно на сайте torgi.gov.ru и в Государственном казенном учреждении Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» по адресу: г. Петрозаводск, наб. Варкауса, д. 3. пн, ср, пт 9:00-13:00, вт, чт 14:00-17:00, контактный телефон: (8-8142) 59-98-50.

Порядок внесения задатка участниками аукциона и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка определен разделом 1.2 Извещения, порядок приема заявок на участие в аукционе определен разделом 1.3 Извещения.

На сайте www.torgi.gov.ru в разделе Аукционная документация содержатся файлы: Град план лот 2 з.у. 24 часть 1.pdf, Град план лот 2 з.у. 24 часть 2.pdf, а также «Тех. условия лот 2 з.у. 24.pdf».

Договор аренды земельного участка по итогам аукциона не заключен.

Заслушав пояснения представителя Организатора торгов, заинтересованного лица, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а 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, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, возможность обращения с жалобой и рассмотрение ее именно в порядке, установленном в статье 18.1 Закона о защите конкуренции, определяется наличием реального (а не мнимого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 15 статьи 39.12 ЗК РФ результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Размещение протокола о результатах аукциона на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола предусмотрено пунктом 16 статьи 39.12 ЗК РФ. Соответствующая информация о результате рассматриваемых торгов по лоту № 2 размещена Организатором на официальном сайте торгов 16.02.2017.

Жалоба <Ф.И.О.> поступила в антимонопольный орган 26.02.2018, соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 Закона о защите конкуренции; основания для возврата жалобы, установленные

частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, отсутствуют.

Уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (№ 04-45/08-2018/648 от 26.02.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте 26.02.2018.

В соответствии со [статьей 39.2](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) названного Кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11 и 39.12](#) ЗК РФ.

Согласно [пункту 1 статьи 39.11](#) ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в определенном порядке, включающем, в том числе, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с [подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8](#) настоящей статьи.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в [пункте 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ.

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 или ведения дачного хозяйства).

В соответствии с пунктом 10 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) технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

В соответствии с пунктом 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).

Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения, используемых в процессе холодного водоснабжения и водоотведения) не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается.

Согласно подпункту 4 пункта 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.

Изложенное указывает на необходимость предоставления исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 83 сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **тепловодоснабжения и водоотведения**.

При этом Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что в понятие сетей инженерно-технического обеспечения не включены электрические сети. В связи с этим, запрос и последующее размещение информации по возможности подключения к электрическим сетям при проведении аукциона не предусмотрены законодательством.

Положениями Правил 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, определен порядок 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 (далее - Правила № 861).

В силу подпункта «а» пункта 7 Правил № 861 заявителем является юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение, увеличить объем максимальной мощности, а также изменить категорию надежности электроснабжения, точки присоединения, виды

производственной деятельности без пересмотра (увеличения) величины максимальной мощности, но с изменением схемы внешнего электроснабжения энергопринимающих устройств заявителя.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно - технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка, не входит в круг лиц, на которые распространяют действие Правила № 861.

Таким образом, Правила № 861 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям электросетевого хозяйства по запросам органов государственной власти или местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия **сведений** о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к **сетям тепловодоснабжения и водоотведения**.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в письме Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3009, положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Отсутствие возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения 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.

Вместе с тем, организатор торгов **обязан представить** для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (наличие/отсутствие центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, описание состава технических условий). При этом заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения будет являться соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что извещение о проведении торгов № 291217/18283703/01 (лот № 2 – земельный участок с КН

10:01:0120110:24) содержит информацию о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, о виде разрешенного использования (для размещения объекта физической культуры и спорта (строительство спортивно-оздоровительного комплекса)) и принадлежности земельного участка к определенной категории земель (земли населенных пунктов).

Описание прав и ограничений, указаны в извещении (в отношении лота № 2) следующим образом: **«Установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его расположением в границах охранной зоны инженерных сетей».**

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения указаны в извещении (в отношении лота № 2) следующим образом: **«В приложенной документации».**

При этом на сайте www.torgi.gov.ru в разделе Аукционная документация содержатся файлы: Град план лот 2 з.у. 24 часть 1.pdf, Град план лот 2 з.у. 24 часть 2.pdf, а также «Тех. условия лот 2 з.у. 24.pdf», включающий письма:

АО «ПКС – Водоканал» № 131.04-3-1/1259 от 28.02.2017 об утверждении Технических условий подключения к сетям водопровода и канализации объекта (Спортивно-оздоровительный комплекс в районе ул. Хейкконена в г. Петрозаводск, ориентировочная площадь земельного участка 12060 кв. м, кадастровый номер земельного участка 10:01:0120110:24);

АО «ПКС» от 06.02.2017 № IV-24-56 «О предоставлении информации по технологическому присоединению»;

АО «Прионежская сетевая компания» № 2409 от 10.02.2017 «О предоставлении информации по технологическому присоединению»;

АО «Газпром газораспределение Петрозаводск» № 306 от 10.02.2017.

Градостроительный план (пункт 9) содержит следующую информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:

«Технические условия АО «ИКС - Водоканал» на подключение к сетям водопровода и канализации объекта: «Спортивно-оздоровительный комплекс в районе ул. Хейкконена» от 28.02.2017 № 131.04-3-1 /1259.

Справка АО «ПКС» о предоставлении информации по технологическому присоединению объекта: «Спортивно-оздоровительный комплекс в районе ул. Хейкконена» от 06.02.2017 № IV-24-56.

Здание запроектировать с полным инженерным обеспечением, предусмотрев установку современного инженерного и технологического оборудования.

Подключение к наружным инженерным коммуникациям выполнить в соответствии с техническими условиями городских инженерных служб. До начала производства работ произвести переустройство инженерных коммуникаций, попадающих в зону производства работ, но техническим условиям их владельцев. При необходимости производства работ и последующей эксплуатации объекта в охранных зонах инженерных коммуникаций на стадии проектирования требуется получить письменное разрешение о согласовании осуществления действий в охранных зонах у владельцев и эксплуатирующих служб».

Исходя из содержания информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что извещение не содержит предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ сведений о технологических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к централизованным сетям теплоснабжения. Также в Извещении не указано и об отсутствии возможности подключения к указанным сетям.

При этом, как на дату опубликования Извещения на сайте www.torgi.gov.ru, так и на дату рассмотрения жалобы, у Организатора торгов отсутствовали данные сведения в необходимом объеме.

Вместе с тем, ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» было обязано разместить в извещении в полном объеме сведения, предусмотренные подпунктом 21 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ - о технических условиях подключения к **централизованным сетям теплоснабжения**.

В силу пункта 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ, порядок подготовки к аукциону включает в себя, 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.

Комиссия Карельского УФАС России установила, что ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» надлежащим образом не обеспечено получение и отражение в опубликованном извещении (лот № 2) полных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (к сетям теплоснабжения).

Таким образом, действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» по не указанию в извещении о проведении аукциона (лот № 2) сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к **сетям инженерно-технического обеспечения (сетям теплоснабжения)**, 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, являются нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (не указания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона (в частности, в подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Исходя из положений указанной нормы ЗК РФ информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение 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.

Довод Организатора торгов относительно того, что любое заинтересованное в участии на торгах лицо имело возможность ознакомиться с размещенной документацией, следовательно, нарушения прав и интересов заинтересованных лиц отсутствуют, Комиссией Карельского УФАС России не принимается, поскольку **противоречит требованиям к подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установленным ЗК РФ**.

Нарушение, допущенное Организатором торгов, препятствует формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принятия участия в аукционе; ограничивает возможность участия неопределенного круга лиц в аукционе; не обеспечивает соблюдения принципов проведения торгов (информационной открытости, публичности, равноправия, отсутствия дискриминации).

Статьей 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации предусмотрена административная ответственность за нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

Относительно доводов жалобы об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о конкретных обременениях земельного участка с указанием площади установленных ограничений, местоположения ограничений (сетей) на участке и иных данных, позволяющих определить возможные ограничения и их влияние на возможность строительства, Комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

В Извещении о проведении аукциона в описании параметров разрешенного строительства объекта указано - «В приложенной документации», в описании прав и ограничений указано «Установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его расположением в границах охранной зоны инженерных сетей».

В соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка выдается Градостроительный план земельного участка.

В силу части 3 статьи 57.3 ГрК РФ в градостроительном плане земельного участка содержится информация, в том числе, о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства; о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается; об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий; красные линии.

Соответствующая информация содержится в пунктах 1 (чертеж градостроительного плана земельного участка), 2 (информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается), 5 (информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий) Градостроительного плана земельного участка с КН 10:01:0120110:24 в районе ул. Хейкконена, опубликованного на сайте www.torgi.gov.ru в разделе Аукционная документация.

Относительно довода жалобы о не указании в извещении конкретной даты перечисления задатка Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что согласно подпункту 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В силу пункта 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка и документы, подтверждающие внесение задатка.

Порядок внесения задатка участниками аукциона и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка определен разделом 1.2 Извещения, порядок приема заявок на участие в аукционе определен разделом 1.3 Извещения. Извещением о проведении аукциона определены сроки начала и окончания приема заявок на участие в аукционе с 9.00 9 января 2018 года до 17.00 7 февраля 2018 года.

Таким образом, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов обеспечено размещение сведений, предусмотренных подпунктом 8 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. При этом Комиссия учитывает, что на участие в аукционе по лоту № 2 было подано семь заявок, к Организатору торгов за разъяснениями порядка внесения задатка участники аукциона не обращались, жалобы относительно допуска к участию в аукционе отсутствуют, что позволяет сделать вывод, что участникам аукциона были понятны положения аукционной документации, определяющей порядок внесения задатка.

Принимая во внимание изложенное, Комиссия Карельского УФАС России приходит к выводу о необоснованности доводов Заявителя в части отсутствия в извещении о проведении торгов сведений о параметрах разрешенного строительства, об ограничениях прав на земельный участок и о порядке внесения задатка.

В соответствии с частью 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.

Согласно разъяснениям ФАС России, изложенным в письме от 23.04.2014 № АЦ/16109/14 «О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не предусмотрено.

Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, такую жалобу

необходимо признавать обоснованной.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <Ф.И.О.> (вх. № 904 от 26.02.2018) на действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных в Петрозаводском городском округе (земельный участок с кадастровым номером 10:01:0120110:24, лот № 2), извещение № 291217/18283703/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru 29.12.2017, **обоснованной.**

2. Признать в действиях ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Петрозаводском городском округе по лоту № 2 - земельный участок с КН 10:01:0120110:24 (извещение № 291217/18283703/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru 29.12.2017).

Заместитель председателя Комиссии <Ф.И.О.>

Члены Комиссии <Ф.И.О.>

<Ф.И.О.>

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Жалоба № 04-45/08-2018

Организатор торгов:

Государственное казенное учреждение
Республики Карелия «Управление
земельными ресурсами»

наб. Варкауса, д. 3, г. Петрозаводск,

Республика Карелия, 185031

auction@uzr-rk.ru

office@uzr-rk.ru

Заявитель:

<Ф.И.О.>

<адрес>

<адрес электронной почты>

ПРЕДПИСАНИЕ № 04-45/08-2018

06 марта 2018 года

г. Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:

<... >

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 06.03.2018 № 04-45/08-2018, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы <Ф.И.О. > (вх. № 904 от 26.02.2018)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Государственному казенному учреждению Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (наб. Варкауса, д. 3, г. Петрозаводск, Республика Карелия, 185031) совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, для чего **в срок до 23 марта 2018 года** аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Петрозаводском городском округе по лоту № 2 - земельный участок с КН 10:01:0120110:24 (извещение № 291217/18283703/01 размещено на сайте www.torgi.gov.ru 29.12.2017)

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия **не позднее 5 дней со дня его исполнения** с приложением подтверждающих документов.

Заместитель председателя Комиссии

<.Ф.И.О.>

Члены Комиссии

<.Ф.И.О.>

<.Ф.И.О.>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.