

Решение по жалобе № 042/10/18.1-1786/2021

«12» октября 2021 г.

г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров, утверждения порядка рассмотрения жалоб,

в отсутствие представителей комитета по управлению муниципальным имуществом Крапивинского муниципального округа, ООО «Интеко», надлежащим образом уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-1786/2021,

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Интеко» и материалы жалобы № 042/10/18.1-1786/2021

УСТАНОВИЛА:

04.10.2021 в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба ООО «Интеко» (исх. № 18 от 04.10.2021) на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом Крапивинского муниципального округа (далее – КУМИ Крапивинского муниципального округа) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:05:0109001:9526, 42:05:0109001:9527, (извещение № 310821/0196086/01, лоты №№ 1, 2, размещено на сайте торгов www.torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка организации и проведения торгов, а именно: в несоблюдении требований п. 8 ч. 4, п.п. 3, 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Уведомлением от 05.10.2021 (исх. № 11/9706) рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-1786/2021 было назначено на 12.10.2021 на 11 часов 00 минут.

11.10.2021 в адрес Кемеровского УФАС России поступили пояснения КУМИ Крапивинского муниципального округа. В пояснениях организатор торгов указывает, что в связи с выявлением неточностей в извещении о проведении аукциона, а также в связи с получением от ресурсоснабжающей организации дополнительной информации было принято решение о внесении изменений в указанное извещение, касающихся возможности подключения к сетям теплоснабжения, водоснабжения и холодного водоотведения, также были устранены разночтения в указании времени проведения аукциона и перенесены сроки окончания приема заявок, определения участников аукциона, подведение итогов аукциона. Также КУМИ Крапивинского муниципального округа заявлено ходатайство о рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-1786/2021 в отсутствие их представителя.

12.10.2021 до начала рассмотрения жалобы № 042/10/18.1-1786/2021 от ООО «Интеко» поступило устное ходатайство о рассмотрении данной жалобы в отсутствие представителя.

12.10.2021 в отсутствие представителей КУМИ Крапивинского муниципального округа, ООО «Интеко» состоялось рассмотрение жалобы № 042/10/18.1-1731/2021.

Изучив имеющиеся материалы, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции (далее – ФЗ № 135-ФЗ) установлено, что 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ 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.

Исходя из изложенного, жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ может быть подана: во всех случаях, непосредственно участниками закупки; в случаях, если такое обращение связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах лицами, чьи права и законные интересы затронуты.

Порядок подготовки, организации и 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 установлен ст.ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с пп. 4 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в

государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона в случае, 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.

Согласно п. 4 ч. 21 ст. 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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Исходя из изложенного, решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности принимается уполномоченным органом, в т.ч. по заявлениям граждан или юридических лиц. Извещение о проведении аукциона должно содержать, в т.ч. сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Земельный участок, находящийся в 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.

Установлено, что в соответствии с постановлениями администрации Крапивинского муниципального округа от 06.08.2021 № 1124 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: пгт Крапивинский, ул. Мостовая, 28г», от 06.08.2021 № 1125 «О проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: пгт Крапивинский, ул. Мостовая, 28д» принято решение о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 42:05:0109001:9527, 42:05:0109001:9526 соответственно.

31.08.2021 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru было размещено извещение № 310821/0196086/01 о проведении открытого аукциона по продаже вышеуказанного имущества (лоты № 1, № 2).

Дата и время начала и окончания приема заявок: с 03.09.2021 09:00 до 04.10.2021 17:00. Дата определения участников аукциона: 07.10.2021. Дата и время

проведения аукциона: 11.09.2021 09:00 (согласно часового пояса г. Москвы 07.00).

Согласно представленным документам на участие в аукционе поступила заявка ООО «ИНТЕРСТРОЙ-Н» (на лоты № 1, № 2).

06.10.2021 КУМИ Крапивинского муниципального округа принято решение № 117 о внесении следующих изменений в извещение № 310821/0196086/01:

- дату поступления задатка установить – не позднее 11.11.2021;
- срок окончания подачи заявок – 11.11.2021 17:00;
- дата определения участников аукциона – 15.11.2021;
- место и время подведения итогов аукциона – 17.11.2021 11:00 в КУМИ Крапивинского муниципального округа (Кемеровская область-Кузбасс, пгт. Крапивинский, ул. Юбилейная, 11 – первый этаж);
- дополнить извещение текстом следующего содержания: сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно: возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения имеется.

Таким образом, организатором торгов в извещение № 310821/0196086/01 до проведения процедуры определения участников аукциона (07.10.2021) были внесены изменения, касающиеся сведений о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения). Кроме того, были исключены противоречивые сведения о времени проведения аукциона (11.10.2021 09:00 согласно часового пояса г. Москвы 07.00). Также сроки, касающиеся порядка подачи заявок, проведения аукциона, внесения задатка, были продлены в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что на сайте торгов в разделе «Аренда и продажа земельных участков» (извещение № 310821/0196086/01) размещены технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения. Вместе с тем, сведения о технических условиях подключения к сетям теплоснабжения отсутствуют.

С учетом п. 4 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в собственность либо в аренду для целей, связанных со строительством зданий, сооружений путем проведения аукциона, по инициативе органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83 (далее - Правила), регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

Согласно п. 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с п.п. 20, 21 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. Система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся, в т.ч. сети теплоснабжения.

Приказом министерства связи и массовых коммуникаций РФ от 03.06.2015 № 195 утвержден Регламент официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - Регламент).

Указанный Регламент устанавливает порядок ведения официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru, и обеспечения доступа к информации, размещаемой на официальном сайте торгов.

Приложение к Регламенту определяет, какая информация подлежит размещению на сайте в связи с установленным функционалом в зависимости от вида торгов, в т.ч. в разделе сайта «Аренда и продажа земельных участков» подлежит размещению информация, предусмотренная ст.ст. 39.11 - 39.13 и 39.18 ЗК РФ, а именно: о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного

строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Следовательно, функционал официального сайта обеспечивает возможность размещения всей информации, предусмотренной ст. 39.11 ЗК РФ, в т.ч. информации о технических условиях подключения независимо от объема размещаемой информации, в т.ч. посредством прикрепления к извещению приложений.

Технические возможности сайта позволяют прикрепить текстовые файлы без ограничения размера, что не повлекло бы за собой дополнительных расходов организатора аукциона, но обеспечило бы возможность неопределенному кругу лиц ознакомиться с документацией об аукционе в полном объеме.

Однако файл с информацией о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения относительно земельных участков с кадастровыми номерами 42:05:0109001:9527, 42:05:0109001:9526 в разделе «Аренда и продажа земельных участков» по извещению № 310821/0196086/01 отсутствует.

Таким образом, действия организатора торгов – КУМИ Крапивинского муниципального района, выразившиеся в неразмещении информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения вступают в противоречие с требованиями п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно ч. 20 ст. 18.1 ФЗ № 135-ФЗ по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В силу ч. 3.1 ст. 23 ФЗ № 135-ФЗ антимонопольный орган выдает, в т.ч. организатору торгов обязательные для исполнения предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, в т.ч. предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов, об аннулировании торгов.

Исходя из конкретных обстоятельств жалобы, Комиссия Кемеровского УФАС России пришла к выводу о выдаче организатору торгов – КУМИ Крапивинского муниципального округа предписания о внесении изменений в извещение о проведении торгов.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Интеко» на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальным имуществом Крапивинского муниципального округа при проведении аукциона на право заключения договоров аренды

земельных участков с кадастровыми номерами 42:05:0109001:9526, 42:05:0109001:9527, (извещение № 310821/0196086/01, размещено на сайте торгов www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Признать комитет по управлению муниципальным имуществом Крапивинского муниципального округа нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать комитету по управлению муниципальным имуществом Крапивинского муниципального округа предписание о внесении изменений в извещение о проведении торгов.

4. Передать материалы жалобы № 042/10/18.1-1786/2020 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия в суд или арбитражный суд.