Решение по жалобе № 042/10/18.1-1567/2019

«02» октября 2019 г. г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

| | |
|---|---|
| Председателя Комиссии: | <…> – заместителя руководителя управления; |
| | <…>– начальника отдела контроля органов власти; |
| Членов Комиссии: | <…> – начальника отдела топливно-энергетического комплекса; |
| | <…>– главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти; |
| | <…> – главного специалиста-эксперта отдела ЖКХ, транспорта и связи, |

при ведении протокола в форме аудиозаписи, при участии:

- <…>– представителя комитета по управлению муниципальным имуществом Полысаевского городского округа (далее – КУМИ Полысаевского городского округа) (доверенность № 16 от 24.09.2019);

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу <…> (вх. № 5020э от 13.09.2019) на действия КУМИ Полысаевского городского округа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Полысаево, проезд Межквартальный, 10а, с кадастровым номером 42:38:0101001:20671 (извещение № 260719/0046163/01 размещено на сайте https://torgi.gov.ru), в отсутствие заявителя, извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения жалобы,

УСТАНОВИЛА:

13.09.2019 Управлением Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее – Кемеровское УФАС России) принята к рассмотрению жалоба <…> на действия КУМИ Полысаевского городского округа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Полысаево, проезд Межквартальный, 10а, с кадастровым номером 42:38:0101001:20671, разрешенное использование земельного участка: объект придорожного сервиса (извещение № 260719/0046163/01 размещено на сайте https://torgi.gov.ru).

По мнению заявителя, в извещении о проведении вышеуказанного аукциона отсутствует полная информация о земельном участке, предусмотренная подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно: сведения обо всех необходимых технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям

инженерно-технического обеспечения, а также не указана информация о технических условиях присоединения объект к инженерно-техническому сооружению правообладателя ГКУ КО «Дирекция автомобильных дорог Кузбасса».

Уведомлением от 17.09.2019 № 11/9465 рассмотрение жалобы было назначено на 24.09.2019.2019 на 11 часов 20 минут.

23.09.2019 <…> заявила ходатайство о рассмотрении жалобы в её отсутствие.

24.09.2019 на рассмотрении жалобы № 042/10/18.1-1567/2019 представитель КУМИ Полысаевского городского округа пояснила, что в спорном извещении содержатся сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, информация о технических условиях присоединения объект к инженерно-техническому сооружению от правообладателя ГКУ КО «Дирекция автомобильных дорог Кузбасса» также была получена до проведения процедуры торгов. Сведения, изложенные в представленных технических условиях на подключение к сетям инфраструктуры, в полном объеме размещены в извещении.

Уведомлением от 25.09.2019 №11/1365э срок принятия решения по жалобе № 042/10/18.1-1567/2019 был продлен до 02.10.2019 на 11 часов 00 минут.

30.09.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступили дополнения, содержащие доводы об отсутствии в извещении сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Изучив имеющиеся материалы жалобы № 042/10/18.1-1567/2019, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных

пунктом 2 настоящей статьи.

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.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ).

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 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Исходя из указанной выше нормы права сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должны содержать следующие данные: предельная свободная мощность существующих сетей; максимальная нагрузка и срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий; плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

По мнению заявителя организатором торгов не указаны технические условия подключения, в том числе к сетям энергоснабжения, теплоснабжения объекта капитального строительства, 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.

Однако требования по подключению к сетям энергоснабжения, теплоснабжения не являются обязательными в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил 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).

В силу пп. а) пункта 7 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 Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила № 861), заявителем является юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение, увеличить об(гм максимальной мощности и т.д.

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.

В соответствии с пунктом 2 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 (далее – Правила № 83) сети инженерно-технического обеспечения - это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Требования относительно технической возможности подключения к сетям теплоснабжения также были исключены из Правил № 83 на основании постановления правительства РФ от 05.07.2018 № 787.

Учитывая изложенное, Комиссией Кемеровского УФАС России подлежит рассмотрению вопрос размещения в спорном извещении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения, 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.

В соответствии с пунктом 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении 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 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Аналогичный порядок установлен пунктом 9 Правил № 83.

В соответствии с п. 10 Правил № 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.

Пунктом 11 Правил № 83 установлено, что 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).

Исходя из изложенного, одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов. Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов. ЗК РФ устанавливает невозможность проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязаны предоставлять по запросу органа государственной власти или органа местного самоуправления вышеуказанные сведения. Правилами № 83 установлены данные, которые должны содержаться в технических условиях, а именно: о максимальной нагрузке; о сроке подключения объекта капитального

строительства; о сроке действия технических условий; о плате за подключение.

Установлено, что в извещении № 260719/0046163/01, размещенном на сайте https://torgi.gov.ru, содержится следующая информация:

«технические условия, полученные от ООО «Северо-кузбасская энергетическая компания»:

Водоснабжение возможно предусмотреть от водопровода D110 мм. Сети теплоснабжения находящиеся на обслуживании ОАО «СКЭК» отсутствуют, а так же в связи с отсутствием рядом расположенных сетей водоотведения, сброс жидких отходов возможно предусмотреть выгребную яму с соблюдением СанПиН 42-128-4590-88».

Таким образом, вся информация о технических условиях на подключение к сетям водоснабжения, предусмотренная пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения; сроке подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; сроке действия технических условий на сайте торгов не размещена. Сведения о невозможности её получения либо отсутствия также не указаны.

Земельный кодекс РФ не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в пункте 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

С учетом вышеизложенного организатор торгов – КУМИ Полысаевского городского округа должен был разместить извещение о проведении аукциона, содержащее все предусмотренные сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (к сетям водоснабжения, водоотведения), а именно: о максимальной нагрузке; о сроке подключения объекта капитального строительства; о сроке действия технических условий; о плате за подключение.

Таким образом, действия организатора торгов – КУМС Прокопьевского района, выразившиеся в неразмещении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (к сетям водоснабжения), содержащих: предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, сведения о сроке действия технических условий, сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения, вступают в противоречие с требованиями пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Следствием указанных действий явилось нарушение установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, что могло привести к тому, что потенциальные претенденты были лишены возможности участия в аукционе вследствие неполучения полной, достоверной информации о проведении данного аукциона, в связи с чем заявитель был вынужден обратиться в антимонопольную службу с жалобой № 260719/0046163/01.

Отсутствие указанной выше информации относится к существенным нарушениям и организатор аукциона, допустив данные нарушения, мог ограничить круг потенциальных участников аукциона, а также нарушить принцип доступности и прозрачности информации для неопределенного круга лиц о проводимом аукционе.

Что касается довода заявителя о неразмещении максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, комиссией Кемеровского УКФАС России установлено, что спорное извещение содержит следующее указание:

«Разрешенное использование земельного участка: объект придорожного сервиса… максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства установлены правилами землепользования и застройки города Полысаево Кемеровской области, утвержденными Решением Полысаевского городского Совета народных депутатов от 29.06.2017 № 61 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки Полысаевского городского округа» для зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ-1-2 (статья 42)».

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе 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).

Таким образом, в спорном извещении имеется лишь отсылка к правилам землепользования и застройки, вместо установленных пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ императивных требований к содержанию извещения.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ) - классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор) (абзац 3 пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с Классификатором на земельных участках с видом разрешенного использования с кодом 4.9.1 «Объекты придорожного сервиса» разрешается размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. Вид разрешенного использования с кодом 4.4 «магазины» также предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до

5000 кв. м.

Частью 1 статьи 37 ГрК РФ предусмотрено, что разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Таким образом, в рассматриваемом случае в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения. Данное обстоятельство предполагает включение в обязательном порядке в состав извещения о проведении аукциона всего объема сведений согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Между тем, как установлено комиссией, сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства извещение о проведении аукциона не содержит. При этом в извещении указано, что максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с правилами землепользования и застройки города Полысаево Кемеровской области, утвержденными Решением Полысаевского городского Совета народных депутатов от 29.06.2017 № 61 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки Полысаевского городского округа» для зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ-1-2 (статья 42).

Однако, комиссия Кемеровского УФАС России считает, что отсылка в извещении к правилам землепользования и застройки как к источнику всей информации, предусмотренной пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, равно как и возложение на претендентов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона, в том числе путем обращения к организатору торгов, не может подменять законодательно установленной обязанности ответчика публиковать такие сведения непосредственно в извещении о проведении торгов.

Согласно пункту 3 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, комиссия Кемеровского УФАС России приходит к выводам, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение № 260719/0046163/01 не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, отсутствие которых могло ограничить возможность участия неопределенного круга лиц в торгах.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что открытый аукцион №

260719/0046163/01 признан состоявшимся, договор купли-продажи с победителем торгов на момент вынесения комиссией решения по жалобе заключен, в связи с чем у комиссии отсутствуют основания для выдачи предписания.

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 физического лица на действия организатора торгов – КУМИ Полысаевского городского округа при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Полысаево, проезд Межквартальный, 10а, с кадастровым номером 42:38:0101001:20671 (извещение № 260719/0046163/01 размещено на сайте https://torgi.gov.ru), обоснованной.

2. Признать КУМИ Полысаевского городского округа нарушившим пункт 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Предписание не выдавать.

4. Передать материалы жалобы № 042/10/18.1-1567/2019 должностному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства.

Председатель комиссии: <…>
Члены Комиссии: отпуск, приказ № 980 от 10.08.2016г. <…>

<…>

<…>

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