

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: ***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу Докшукина З.М. (вх.№1940 от 24.04.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :06:0010603:14, площадью 1400 кв.м, местоположение: Республика Карелия, Сегежский район, г.Сегежа, ул. Северная, вид разрешенного использования – «Для размещения объектов физической культуры и спорта» (извещение № 070318/18283703/01 от 07.03.2018, лот №5, сайт www.torgi.gov.ru),

в отсутствие Заявителя (о дате и времени рассмотрения жалобы уведомлен по электронной почте), в присутствии представителя Организатора торгов – П*** (доверенность в материалах жалобы),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/23-2018/1509 от 24.04.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 04.05.2018 в 11:00, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы Докшукина З.М. сводятся к следующему.

По мнению Заявителя, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010603:14 является незаконным и подлежит отмене.

Опубликованное Организатором торгов извещение и аукционная документация не содержат всех сведений, предусмотренных пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), в частности, отсутствуют сведения 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, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Заявитель указал, что обращался в адрес Организатора торгов с запросом о предоставлении копий ответов ресурсоснабжающих организаций о наличии/отсутствии технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, однако ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» не представило указанных ответов, что не исключает их отсутствия, а соответственно, нарушения порядка запроса технических условий.

По мнению Докшукина З.М., размещенная Организатором торгов информация содержит не все сведения, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 (в извещении и приложениях отсутствует запрос и ответ ресурсоснабжающей организации, однозначно свидетельствующей о не возможности подключения к сетям теплоснабжения).

Учитывая изложенное, Докшукин З.М. просит признать жалобу обоснованной, вынести предписание об аннулировании торгов.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх.№2073 от 03.05.2018), считает доводы Заявителя необоснованными.

На рассмотрении жалобы представитель Организатора торгов указал, что аукцион по обжалуемому лоту (№5) признан несостоявшимся по причине подачи всего 1 заявки. Докшукин З.М. заявку на участие в оспариваемых торгах не подавал; при этом направлял в адрес учреждения запрос о разъяснении положений аукционной документации, указанное обращение рассмотрено, ответ направлен Заявителю (письмо исх.№33972 от 10.04.2018).

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение от 07.03.2018 №070318/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории Сегежского муниципального района (8 лотов).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 05.02.2018 № 253-м/20р.

Обжалуемый лот: №5 - земельный участок с кадастровым номером 10:06:0010603:14.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: спорт (для размещения объектов физической культуры и спорта).

Местоположение: Республика Карелия, г. Сегежа, ул. Северная.

Площадь - 1400 кв.м.

Срок аренды – 1 год 6 мес.

Предмет торга - ежегодная арендная плата.

Начальная цена в валюте лота - 73429 руб.

Размер задатка в валюте лота: 14686 руб.

Параметры разрешенного использования: в приложенной документации.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: «Возможность подключения к сетям теплоснабжения отсутствует. Возможность подключения к сетям водоотведения, водоснабжения имеется. Имеющиеся технические условия в приложенной документации».

Права на участок, ограничения прав: установлены ограничения в связи с частичным расположением в охранный зоне ЛЭП 6 кВ Л-15-17.

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

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «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 РФ, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «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.

Жалоба Докшукина З.М. соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, установлен [статьями 39.11 и 39.12](#) 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 ЗК РФ.

Подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ устанавливает исчерпывающий перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении аукциона, включающий в себя 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.

Пунктом 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ на орган государственной власти или орган местного самоуправления в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка возложена обязанность по получению технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

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).

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 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.

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).

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.

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

Постановлением Администрации Сегежского городского поселения от 18.01.2018 № 5 утвержден градостроительный план №RU 10513101-190 земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010603:14, расположенного по адресу: Республика Карелия, Сегежский район, г. Сегежа, улица Северная.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010603:14 был размещен на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> в составе иной приложенной документации.

В пункте 9 Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010603:14 указана информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, согласно которой:

- возможность подключения к сетям водоснабжения отражена в технических условиях от 09.01.2018 № 02/2018,

- возможность подключения к сетям водоотведения отражена в технических условиях от 09.01.2018 №01/2018.

Согласно техническим условиям от 09.01.2018 № 02/2018 возможность подключения объекта к сетям водоснабжения имеется.

Согласно техническим условиям от 09.01.2018 № 01/2018 возможность подключения объекта к сетям водоотведения имеется.

Также в материалы жалобы Организатором торгов представлено письмо ООО «Сегежа Сети» от 23.01.2018 «Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», согласно которому техническая возможность подключение объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения отсутствует (письмо поступило в учреждение 05.02.2018).

Таким образом, сведения, указанные в извещении о проведении торгов, соответствуют действительности.

В соответствии с пунктом 2 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83, «сети инженерно-технического

обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **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.

Указание сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не свидетельствует о необходимости размещения организатором торгов документов в полном объеме (например, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом организатор торгов обязан представить для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (наличие/отсутствие центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, описание состава технических условий, что они включают, либо указание на отсутствие каких-то сведений и необходимость их самостоятельного получения на определенном этапе).

Извещение о проведении торгов № 070318/18283703/01 (лот №5), с приложенными к нему документами, включает в себя сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Имеющаяся у Организатора торгов информация в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010603:14 была указана в извещении о проведении аукциона и размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru в приложенной документации, опубликованной в электронном формате, следовательно, любое лицо, заинтересованное принять участие в аукционе, имело возможность с ней ознакомиться.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Также Комиссия Карельского УФАС России учитывала, что возможность обращения с жалобой и рассмотрение ее именно в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «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.

На заседании комиссии Карельского УФАС России представитель Организатора торгов указал, что гражданин Докшукин З.М. заявок на участие в аукционах на право заключения договоров аренды и по продаже земельных участков, расположенных на территории Сегежского муниципального района, равно как и на территории Республики Карелия в целом, не подавал, что ставит под сомнение наличие реального интереса участия и победы в проводимых учреждением аукционах (включая обжалуемый). Доказательств обратного на момент рассмотрения жалобы не представлено.

Жалоб от иных лиц (как потенциальных, так и реальных участников торгов) на обжалуемый аукцион в адрес Карельского УФАС России не поступало.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу *** на действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :06:0010603:14, площадью 1400 кв.м, местоположение: Республика Карелия, Сегежский район, г.Сегежа, ул. Северная, вид разрешенного использования – «Для размещения объектов физической культуры и спорта» (извещение № 070318/18283703/01 от 07.03.2018, лот №5, сайт www.torgi.gov.ru) **необоснованной**.

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

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