

РЕШЕНИЕ

№64-18.1-2018

21.05.2018 года

город Ставрополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – Сапунов Дмитрий Николаевич, заместитель руководителя Ставропольского УФАС России.

Члены Комиссии:

Лазебный Александр Юрьевич – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Хаджебиеков Руслан Шабанович – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

При участии представителя от управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска <.....> по доверенности.

Заявители на рассмотрение жалобы не прибыли, уведомлены надлежащим образом.

Рассмотрев жалобы <.....>, <.....>, <.....> на действия управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска при проведении аукциона №090418/1246759/01 по лотам №1-7, руководствуясь пунктами 16, 20, 23 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

В Ставропольское УФАС России поступили жалобы <.....>, <.....>, <.....> на действия управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска при проведении аукциона №090418/1246759/01 по лотам №1-7.

По мнению заявителей, действия организатора торгов противоречат требованиям Земельного Кодекса РФ.

Данная жалоба в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» принята к рассмотрению, информация о поступлении жалобы размещена на сайте www.stavropol.fas.gov.ru

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив имеющиеся материалы дела, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

На основании постановления администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 02.03.2018 г. №114 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов было опубликовано извещение о проведении аукциона по продаже годового размера арендной платы за земельные участки.

№лота	Местонахождение объекта	Характеристика объектов	Срок аренды	Начальный годовой размер арендной платы земельного участка	Шаг аукциона руб.	Задаток	Обременение
1	Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, улица Октябрьская, 91	1. Площадь земельного участка 600 кв.м. 2.Кадастровый номер 26:31:010128:222 3.Разрешенное использование: магазин	3 года	339718 руб.	3 %, 10191,54руб.	100 % 339718 руб.	

		Категория земель – земли населенных пунктов					
2	Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, улица Ленина	1. Площадь земельного участка 2061 кв.м. 2.Кадастровый номер 26:31:010218:100 3.Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка Категория земель – земли населенных пунктов	3 года	978488 руб.	3 %, 29354,64руб.	100 % 978488руб.	
3	Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, улица Калинина, район дома №13	1. Площадь земельного участка 962 кв.м. 2.Кадастровый номер 26:31:010315:1021 3.Разрешенное использование: для строительств объекта санаторно- курортного назначения Категория земель – земли населенных пунктов	3 года	476357 руб.	3 %, 14290,71руб.	100 % 476357 руб.	
4	Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Некрасова	1. Площадь земельного участка 470 кв.м. 2.Кадастровый номер 26:31:020333:541 3.Разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение	3 года	161600 руб.	3 %, 4848 руб.	100 % 161600 руб.	

		стоянки) Категория земель – земли населенных пунктов					
5	Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, улица Чапаева	1. Площадь земельного участка 2324 кв.м. 2.Кадастровый номер 26:31:010218:2 3.Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка Категория земель – земли населенных пунктов	3 года	1103350 руб.	3%, 33100,5руб.	100 % 1103350 руб.	
6	Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, промзона пищевых предприятий	1. Площадь земельного участка 18481 кв.м. 2.Кадастровый номер 26:31:020107:42 3.Разрешенное использование: для строительства оптовых распределительных складов пищевых продуктов Категория земель – земли населенных пунктов	3 года	3273649руб.	3%, 98209,47руб.	100 % 3273649 руб.	
7	Российская Федерация, Ставропольский край, город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Гагарина, 219 Б	1. Площадь земельного участка 1661 кв.м. 2.Кадастровый номер 26:31:020109:78 3.Разрешенное использование: деловое	3 года	641830 руб.	3%, 19254,9руб.	100 % 641830 руб.	

		управление					
		Категория земель – земли населенных пунктов					

Довод заявителей о том, что в извещении о проведении торгов отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения – обоснован, ввиду следующего.

Пунктом 4 частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации утверждено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

- о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно документации о проведении торгов, целевое назначение реализуемых по извещению №090418/1246759/01 земельного участка по лоту №4 – «обслуживание автотранспорта (размещение автостоянки)».

Таким образом, целевое назначение реализуемого участка не определяет возможности осуществления капитального строительства на таком участке, следовательно, при таких обстоятельствах обязанность размещения информации 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, отсутствует.

Комиссией установлено, что по лотам №1,2,3,5,6,7 указаны следующие целевые назначения реализуемых земельных участков:

Лот №1 – «Магазин»;

Лот №2 – «Среднеэтажная жилая застройка»;

Лот №3 – «Для строительства объекта санаторно-курортного назначения»;

Лот №5 – «Среднеэтажная жилая застройка»;

Лот №6 – «Для строительства оптовых распределительных складов пищевых продуктов»;

Лот №7 – «Деловое управление»;

Целевое назначение вышеуказанных земельных участков предполагает возможность осуществления капитального строительства на таких участках, следовательно, при таких обстоятельствах, организатор торгов обязан разместить информацию 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.

В извещении о проведении торгов №090418/1246759/01 по лотам №1,2,3,5,6,7, проводимых на основании постановления администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 02.03.2018 г. №114 не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления,

уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Как следует из пункта 5 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), орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия. Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Материалами жалоб подтверждается, что администрация города-курорта Железноводска Ставропольского края обращалась в адрес ресурсоснабжающих организаций для получения информации 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 ходе рассмотрения жалоб, организатором торгов представлены копии технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных ресурсоснабжающими организациями.

Однако, в извещении о проведении торгов №090418/1246759/01 по лотам №1,2,3,5,6,7 данная информация не опубликована.

Кроме того, пунктом 4 частью 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке, 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.

В разъяснениях министерства экономического развития РФ от 30 июня 2015 года №Д23и-3009 указано, что положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В данном конкретном случае в извещении отсутствуют сведения как о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, так и о невозможности такого подключения.

В соответствии с изложенным, отсутствие в извещении о проведении аукциона №090418/1246759/01 по лотам №1,2,3,5,6,7 сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является нарушением требований действующего земельного законодательства.

Следовательно, действия управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска по факту неразмещения сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по лотам №1,2,3,5,6,7 противоречат требованиям, установленным пунктом 4 частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исследовав довод заявителей об отсутствии в извещении о проведении торгов информации об обременении выставленных на торги земельных участков по лотам №1,2,5, а именно фактического нахождения на земельных участках строений, Комиссия Ставропольского УФАС России установила следующее.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно

содержать сведения, в том числе, о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Согласно текста извещения о рассматриваемом аукционе, какие-либо обременения на данных земельных участках, отсутствуют.

Обстоятельство отсутствия каких-либо обременений данных земельных участков подтверждается копиями выписок из кадастровых паспортов земельных участков по лотам №1,2,5.

Таким образом, ограничения использования земельных участков по лотам №1,5,2,5 отсутствуют.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Ставропольского УФАС России приходит к выводу о признании жалоб <.....>, <.....>, <.....> на действия управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска при проведении аукциона №090418/1246759/01 по лотам №1-7 обоснованными и необходимости выдачи предписания об отмене торгов по лотам №1,2,3,5,6,7.

На основании изложенного, руководствуясь частями 18, 20, 23 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Ставропольского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы <.....>, <.....>, <.....> на действия управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска при проведении аукциона №090418/1246759/01 по лотам №1-7 – обоснованными.

2. Признать управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска нарушившей требования пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Нарушение выразилось в размещении в извещении о проведении торгов №090418/1246759/01 сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по лотам №1,2,3,5,6,7.

3. Выдать управлению имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска - организатору торгов №090418/1246759/01 по лотам №1-7:

- аннулировать торги №090418/1246759/01, проводимые на основании постановления администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 02.03.2018 г. №114 по лотам №1,2,3,5,6,7.

- при необходимости провести аукцион по лотам №1,2,3,5,6,7 повторно.

- установить срок исполнения предписания 14 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.

- управлению имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска об исполнении предписания сообщить в течение трех дней с момента исполнения.

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