

РЕШЕНИЕ

по результатам рассмотрения жалобы в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

№ 68-18.1/2018

28 мая 2018 года

г. 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 Д.Н. - заместитель руководителя Ставропольского УФАС России,

Члены комиссии:

Лазебный А. Ю. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Хаджебиеков Р.Ш. – ведущий специалист эксперт отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России.

Рассмотрев жалобу <.....> на действия Управления имущественных отношений администрации г. Лермонтова организатора торгов по извещению №060418/0288850/01, руководствуясь пунктом 17 и пунктом 20 статьи 18.1 и статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

УСТАНОВИЛА:

1. В Ставропольское УФАС России поступила жалоба <.....> на действия Управления имущественных отношений администрации г. Лермонтова организатора торгов по извещению №060418/0288850/01.

Заявитель указывает на нарушения порядка организации и проведения торгов, а именно на отсутствие в извещении о проведении торгов технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а так же максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства.

2. Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, проведя расследование, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее:

06.04.2018 года, Управлением имущественных отношений администрации г. Лермонтова было размещено извещение о проведении торгов по извещению №060418/0288850/01 на право заключения договоров аренды земельных участков.

На момент рассмотрения жалобы Комиссией Ставропольского УФАС России итоги торгов подведены, договоры по итогам торгов не заключены.

Исследовав документацию о проводимом аукционе, а так же доводы заявителей, установлено следующее.

Рассматриваемые торги проводились на основании норм Земельного Кодекса Российской Федерации.

Пунктом 19 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, установлено, что 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с пунктом 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Комиссия Ставропольского УФАС России, исследовав довод заявителя о несоответствии извещения о проведении торгов по лотам №1 и 2 требованиям вышеуказанной нормы Земельного Кодекса РФ, в части отсутствия в извещении информации 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, установила следующее.

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 направляются 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 настоящего дела подтверждается, что Управление имущественных отношений администрации г. Лермонтов обращалось 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).

Организатором торгов, на основании полученных от ресурсоснабжающих организаций ответов, в извещении о проведении торгов по лотам №1 и 2 соответствующая информация была указана в полном объеме.

Исследовав документацию о проведении торгов, Комиссия Ставропольского УФАС России установила следующее.

В Информационном сообщении о рассматриваемых торгах отсутствует информация 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).

Документацией о проведении торгов определены земельные участки и виды разрешенного использования таких участков:

Лот № 1 Продажа права аренды сроком на пять лет земельного участка площадью 256 кв.м, с кадастровым номером 26:32:050101:138, местоположение которого: Ставропольский край, город Лермонтов, улица Пятигорская, 21/2, с видом разрешенного использования: склады.

Лот № 2 Продажа права аренды сроком на пять лет земельного участка площадью 5420 кв.м, с кадастровым номером 26:32:010108:119, местоположение которого: Ставропольский край, город Лермонтов, проезд Тепличный, с видом разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности.

Таким образом, ввиду того, что вид разрешенного использования – склады не определяет возможность использование земельного участка в целях капитального строительства, обязанность указания информации 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), по лоту № 1 у организатора торгов отсутствует.

В то же время, по лоту № 2 вид разрешенного использования земельных участков: земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности, что указывает на использование данных земельных участков в целях строительства.

Таким образом, организатор торгов обязан был в информационном извещении по лоту № 2 указать информацию 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).

В то же время, Решением Совета г. Лермонтова №51 от 28.07.2010 года утверждены «Правила землепользования и застройки территории города Лермонтова Ставропольского края», которые содержат информацию о допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства на территории г. Лермонтова.

Следовательно, организатор торгов, своим бездействием по неопубликованию информации о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении лота №2 допустил нарушение части 4 пункта 19 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

Комиссия Ставропольского УФАС России, изучив извещение о проведении торгов №060418/0288850/01 по лоту № 2 установила, что извещение не содержит информации 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), что является нарушением положений пункта 19 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ.

На основании изложенного, Комиссия Ставропольского УФАС России проанализировав документацию о проведении торгов, а так же материалы настоящего дела установила, что Управление имущественных отношений администрации г. Лермонтова организатор торгов по извещению №060418/0288850/01 своими действиями допустило нарушение процедуры организации и проведения торгов, что выразилось в отсутствии в извещении о проведении торгов по извещению №060418/0288850/01 по лоту №2 информации 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).

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Ставропольского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <.....> на действия Управления имущественных отношений администрации г. Лермонтова организатора торгов по извещению №060418/0288850/01 - обоснованной.

2. Выдать организатору торгов Управлению имущественных отношений администрации г. Лермонтова, обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений допущенных в ходе процедуры проведения торгов, а именно:

- аннулировать торги по извещению № 060418/0288850/01 по лоту №2.

- в случае необходимости провести процедуру торгов по лоту № 2 повторно, устранив нарушения установленные настоящим Решением.

- установить срок исполнения предписания 10 дней с момента получения копии Решения и Предписания антимонопольного органа.

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

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