

0 2 . 0 4 . 2 0 1 8 г .
г. Тула

Комиссия Тульского УФАС России при участии представителей Организатора торгов – комитета экономического развития и имущественных отношений администрации муниципального образования город Донской:

- начальника отдела земельных отношений комитета экономического развития и имущественных отношений администрации муниципального образования город Донской (доверенность от 30.03.2018 № 34);

- начальника отдела строительства и архитектуры администрации муниципального образования город Донской (доверенность от 30.03.2018 № 35);

в отсутствие представителя заявителя жалобы, извещенного надлежащим образом,

рассмотрев жалобу № 3/16-2018 гр. <Д> на действия (бездействие) Организатора торгов – комитета экономического развития и имущественных отношений администрации муниципального образования Ясногорский город Донской (ИНН 7114007059; ОГРН 1027101375498, адрес: Тульская область, г. Донской, мкр. Центральный, ул. Октябрьская, д. 17) при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования город Донской по лоту № 1, в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

26.03.2018г. в Тульское УФАС России поступила жалоба гр. <Д> на действия (бездействие) Организатора торгов – комитета экономического развития и имущественных отношений администрации муниципального образования город Донской при организации и проведении торгов в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования город Донской по лоту № 1: земельный участок, расположенный по адресу Тульская область, г. Донской, мкр. Северо-Задонск, район завода СКЗ с К№ 71:26:060105:93; площадь: 1500,0 кв.м (разрешенное использование: склады) (далее - Аукцион).

Аукцион проводится на основании постановления администрации муниципального образования город Донской от 08.02.2018 № 123 «О

проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования город Донской».

Предмет Аукциона: земельный участок, расположенный по адресу Тульская область, г. Донской, мкр. Северо-Задонск, район завода СКЗ с К№ 71:26:060105:93; площадь: 1500,0 кв.м (разрешенное использование: склады); Срок договора аренды земельного участка составляет 5 (пять) лет

Информация о проведении Аукциона (сообщение № [140218/1761863/01](#)) была размещена 14.02.2018г. на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет - www.torgi.gov.ru (а именно: <https://torgi.gov.ru/allLotsSearch/notificationView.html?notificationId=26369168&lotId=26369709&prevPageN=0>).

Дата и время начала приема заявок: 15.02.2018 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 14.03.2018 16:00.

Дата и время проведения Аукциона: 20.03.2018 11:00.

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Тульского УФАС России – <http://tula.fas.gov.ru>.

Сканированный текст жалобы размещен во вложении к уведомлению о поступлении жалобы 3/16-2018 гр. <Д> и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.

27.03.2018г. жалоба гр. <Д> была принята к рассмотрению Тульским УФАС России.

Краткое содержание жалобы (предмет рассмотрения).

По мнению Заявителя, Организатор торгов допустил следующие нарушения при подготовке, организации и проведении Аукциона:

1. В нарушение требований, предусмотренных частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении Аукциона и аукционная документация не содержат и/или содержат не в полном объеме следующие 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, 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;
- порядок проведения аукциона.

2. С учетом требований, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, вышеуказанный земельный участок (лот № 1) не может быть предметом Аукциона.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее.

1. По мнению Заявителя, в извещении о проведении Аукциона и в аукционной документации, опубликованных на официальном сайте www.torgi.gov.ru, указаны не все сведения, предусмотренные требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Комиссия Тульского УФАС России, в ходе рассмотрения вышеуказанного довода установила следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

По правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов при организации и проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в силу обязательности его проведения подлежат контролю со стороны антимонопольного органа в процессуальном порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с публичной кадастровой картой Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (<https://www.gosbti.ru/?pomer=71%3A26%3A060105%3A93>) вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым № 71:26:060105:93 – **склады**.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, на земельном участке с разрешенным видом использования «склады» предусматривается «размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов».

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Таким образом, на земельном участке, выступающим в качестве предмета Аукциона по лоту № 1, в силу вида его разрешенного использования, возможно строительство объектов капитального строительства.

В соответствии с пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о порядке проведения аукциона, 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 части 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила), утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 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 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).

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов от 28.03.2018г. исх. № 08-01-26/143-1, информация о предельных максимальных (минимальных) параметрах строительства отражена в правилах землепользования и застройки муниципального образования город Донской, утвержденных решением Собрании депутатов муниципального образования город Донской Тульской области от 29.06.2017 № 43-1, которое находится в свободном доступе на официальном сайте администрации муниципального образования город Донской.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что в извещении № 140218/1761863/01 (лот № 1), опубликованном на официальном сайте www.torgi.gov.ru (в том числе в извещении, размещенном во вкладке документы <https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?>

section=notification&id=26369834), а также в газете «Муниципальные вести» № 6 (467) от 14.02.2018г. отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке, в том числе отсутствует какая-либо ссылка на то, что данная информация размещена на официальном сайте администрации муниципального образования город Донской.

Согласно письменным пояснениям Организатора торгов от 28.03.2018г. исх. № 08-01-26/143-1 «в извещении № 140218/1761863/01 содержатся технические условия подключения к инженерным коммуникациям». В данных письменных пояснениях также указано, что «на дату опубликования извещения о проведении торгов организатор аукциона не располагает информацией о планируемом строительстве определенного объекта с конкретными характеристиками», тогда как для получения технических условий подключения объектов капитального строительства к соответствующим сетям возможно при условии наличия, в том числе, дополнительных сведений часовых нагрузок по каждому виду потребления, этажности застройки, состава сточных вод и т.д.

Комиссией Тульского УФАС России установлено, что в извещении № 140218/1761863/01 (лот № 1), опубликованном на официальном сайте www.torgi.gov.ru (а именно в извещении, размещенном во вкладке документы <https://torgi.gov.ru/docview/fdcDocViewPage.html?section=notification&id=26369834>), извещении о проведении Аукциона от 13.02.2018 № 08-01-26/, подписанном председателем комитета экономического развития и имущественных отношений администрации муниципального образования город Донской, а также в газете «Муниципальные вести» № 6 (467) от 14.02.2018г. по лоту № 1 содержится следующая информация о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения:

Предварительные технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения	
Вид инженерной нагрузки	Условия подключения
Водоснабжение	Сети водоснабжения расположены в непосредственной близости от границы участка. Подключение к сетям водоснабжения возможно.
Водоотведение	Сети водоотведения на участке отсутствуют.
	Сети газоснабжения на участке отсутствуют. Имеется возможность присоединения к газопроводу низкого давления. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 года №1314 для

Газоснабжение	<p>получения технических условий подключения объекта капитального строительства к сети газораспределения собственнику земельного участка необходимо представить заявление и следующие документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расчет планируемого максимального часового расхода газа; - копии правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором будет располагаться объект капитального строительства; - информацию о планируемом сроке ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства.
Электроснабжение	<p>Сети электроснабжения на участке отсутствуют. Согласно информации ПО НЭС филиала «Тулэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья» имеется возможность присоединения к сетям кабельных линий напряжением 0,4 кВ.</p>
Теплоснабжение	<p>Сети теплоснабжения на участке отсутствуют.</p>

Проанализировав материалы настоящей жалобы (в том числе все опубликованные информационные сообщения о проведении Аукциона) Комиссия Тульского УФАС России установила, что извещения о проведении Аукциона и иная документация Аукциона

А) содержат сведения о порядке проведения Аукциона;

Б) не содержат следующие сведения:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- 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) не в полном, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, объеме содержат сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей.

Таким образом, вышеуказанные информационные сообщения о проведении Аукциона (лот № 1), предусматривающего возможность строительства зданий, строений, сооружений и т.п. не содержат всех обязательных сведений о предмете Аукциона, установленных частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом вышеизложенного, данный довод является обоснованным.

2. По мнению Заявителя, с учетом требований, предусмотренных пунктами 3 и 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, в связи с отсутствием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, а также сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, вышеуказанный земельный участок (лот № 1) не может быть предметом Аукциона.

В соответствии с пунктами 3, 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или 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;

-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.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при образовании земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа местного самоуправления и подготовке к проведению аукциона предусматривается 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.

Проанализировав материалы настоящей жалобы, Комиссия Тульского УФАС России установила, что у Организатора торгов отсутствовали необходимые сведения о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции, а также сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в отношении земельного участка с кадастровым № 71:26:060105:93. Следовательно, данный земельный участок не мог быть предметом Аукциона.

Данный довод Заявителя признан обоснованным.

По результатам рассмотрения жалобы по существу, Комиссия принимает решение о признании жалобы гр. <Д> обоснованной.

Оснований для выдачи предписания Организатору торгов – комитету экономического развития и имущественных отношений администрации муниципального образования город Донской, предусмотренного частью 3.1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», не имеется, поскольку согласно представленной в материалы настоящей жалобы информации (в том числе, протоколу № 1 от 14.03.2018 «Об итогах приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования город Донской» и письменным пояснениям Организатора торгов от 28.03.2018г. исх. № 08-01-26/143-1) Аукцион (по лоту №1) был признан несостоявшимся в связи с отсутствием заявок.

Оценив доказательства и доводы, представленные лицами, участвующими в рассмотрении жалобы и руководствуясь статьей 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу № 3/16-2018 гр.<Д> обоснованной.

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