

Решение

25 апреля 2016 г.

город Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председателя Комиссии - Строгановой О.П. - заместителя руководителя - начальника отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти; членов Комиссии: Чугуновой Е.Е. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Гусевой Т.С. - главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, рассмотрев жалобу ООО «Профессионал» на действия организатора торгов - Ивановского городского комитета по управлению имуществом при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Менделеева (извещение №250316/0094091/02),

в присутствии:

представителя ООО «Профессионал» - <...>;

представителей организатора торгов – <...>;

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба ООО «Профессионал» (далее - Заявитель) от 18.04.2016 (вх.№ 1299 от 18.04.2016) на действия организатора торгов - Ивановского городского комитета по управлению имуществом (далее – организатор торгов, Комитет) на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: г. Иваново, ул. Менделеева (лот № 1) в соответствии с извещением №250316/0094091/02 от 29.03.2016, размещенным на сайте <https://torgi.gov.ru/> (далее - извещение о проведении аукциона от 29.03.2016).

Исходя из содержания рассматриваемой жалобы, Заявитель полагает, что Комитетом нарушены порядок определения победителя торгов (в том числе порядок размещения информации о проведении торгов и порядок подачи заявок на участие в торгах), чем ущемляются его права и законные интересы. В обоснование Заявителем приведены следующие доводы:

во-первых, организатором торгов необоснованно и в нарушение закона установлен прием заявок в недопустимый период. В частности, в извещении о проведении аукциона установлена дата проведения аукциона – 29 апреля 2016 года. В связи с

этим, прием заявок на участие в аукционе, по мнению Заявителя, должен быть установлен до 22 апреля 2016 года. В свою очередь, рассматриваемое извещение предусматривает, что заявки принимаются в рабочие дни с 9.00 до 16.00 по московскому времени до 27.04.2016 включительно;

во-вторых, в извещении о проведении аукциона указаны реквизиты решения о проведении аукциона: Постановление Администрации города Иваново от 24.03.2016 № 560 «О проведении аукциона на право заключения договора освоения территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: г. Иваново, ул. Менделеева», при этом само постановление не опубликовано на сайте органа местного самоуправления, не размещено в информационных и справочных системах. В связи с этим у участника аукциона отсутствует возможность определить правомерность действий организатора аукциона относительно исполнения требований постановления в частности по обеспечению заявки на участие в аукционе;

в-третьих, в извещении о проведении аукциона приведен только перечень документов (в том числе ссылки на различные договоры), при этом размеры платы за подключение (технологическое присоединение) не указаны, не указан и примерный перечень мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса, к сетям инженерно-технологического обеспечения, а также примерные затраты на осуществление таких мероприятий и источники финансирования этих затрат, что, по мнению Заявителя, является ключевым фактором для принятия решения относительно участия в аукционе;

в-четвертых, извещение не содержит указания на минимальное количество жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и (или) минимальную площадь таких жилых помещений. Также в извещении о проведении аукциона указана площадь многоквартирного дома 10000 кв.м., при этом в извещении отсутствует оговорка о том, что указанная площадь является минимальной или максимальной. При этом какого-либо обоснования такого строго требования не приводится.

Относительно доводов, приводимых Заявителем в обоснование поданной жалобы, организатором торгов в материалы рассматриваемой жалобы представлены письменные возражения от 22.04.2016 № А23/01-39-2098.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей Заявителя, организатора торгов, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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 Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

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.

Исходя из содержания жалобы ООО «Профессионал», данная жалоба подлежит рассмотрению в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 46.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный в соответствии с [частью 6](#) настоящей статьи минимальный объем жилых помещений соответствуют [условиям](#) отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве такого дома..., или договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, право на приобретение жилья экономического класса и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам на приобретение жилья экономического класса, заключается **договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса**.

Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с данным договором, с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить данный договор в соответствии с [частями 24 - 27 статьи 46.7](#) настоящего Кодекса (часть 2 статьи 46.5 ГрК РФ).

Статьей 46.7 ГрК РФ предусмотрен порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Частью 1 статьи 46.7 ГрК РФ установлено, что решение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на заключение данных договоров в соответствии с настоящим Кодексом.

Извещение о проведении аукциона размещается организатором аукциона на официальном сайте в сети "Интернет" не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения указанного в этом извещении земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (часть 9 статьи 46.7 ГрК РФ).

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: г. Иваново, ул. Менделеева (лот № 1) опубликовано 29.03.2016 на сайте <https://torgi.gov.ru/> за №250316/0094091/02, а также опубликовано в газете «Рабочий край» от 29.03.2016 № 44 (26593).

Частью 14 статьи 46.7 ГрК РФ предусмотрено, что прием заявок на участие в аукционе прекращается **не ранее чем** за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается в день ее поступления заявителю.

Из буквального толкования положений указанной нормы следует, что организаторам аукциона запрещено ограничивать право подачи документов датой ранее пятого дня до дня проведения аукциона, т.е. может быть установлена любая дата в промежутке периода пяти дней, предшествующих аукциону.

Поскольку в рассматриваемом случае дата проведения аукциона определена 29 апреля 2016 года, то прием заявок на участие в аукционе по общему правилу должен быть прекращен **не ранее чем** 22 апреля 2016 года.

По условиям извещения заявки принимаются с момента размещения информационного сообщения на сайтах в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/> (в разделе «Торги») и <http://ivgoradm.ru/> (в разделе «Наш город»/ «Муниципальное имущество»/ «Приватизация муниципального имущества»/ «продажа на аукционах») и публикации в рабочие дни (кроме выходных и праздничных дней) с 9.00 до 16.00 по московскому времени **до 27.04.2016 включительно** по адресу: г. Иваново, пл. Революции, д. 6, 11 этаж, каб. 1111.

Установление Ивановским городским Комитетом по управлению имуществом даты прекращения приема заявок позднее 22 апреля 2016 года (27.04.2016) не противоречит требованиям пункта 14 статьи 46.7 ГрК РФ. В связи с изложенным доводы ООО «Профессионал» Комиссия отклоняет как основанные на неверном толковании положений действующего законодательства.

Оценив доводы Заявителя об отсутствии возможности определить правомерность действий организатора аукциона относительно исполнения требований постановления, в частности по обеспечению заявки на участие в аукционе, Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с подпунктом 3 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ извещение о проведении аукциона помимо иных сведений должно содержать сведения об исполнительном органе государственной власти или органе местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, и о реквизитах такого решения.

Частью 10 Статьи 46.7 ГрК РФ определен перечень обязательных приложений к извещению о проведении аукциона, размещаемому на официальном сайте в сети «Интернет».

Из совокупного толкования указанных норм следует, что решение органа исполнительной власти, в данном случае Постановление Администрации города Иваново от 24.03.2016 № 560, не относится к числу обязательных приложений к извещению о проведении аукциона, а само извещение должно содержать лишь реквизиты указанного решения без воспроизведения его содержания.

В свою очередь, пункт 11 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ предусматривает, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о размере и порядке внесения денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, банковские реквизиты счета организатора аукциона для перечисления указанных денежных средств, *если решением о проведении аукциона предусмотрено требование об обеспечении заявки на участие в аукционе.*

Следовательно, сведения о размере и порядке обеспечения заявки на участие в аукционе отражаются в извещении о проведении аукциона, только в тех случаях, когда такое требование предусмотрено решением о проведении аукциона.

Извещение о проведении аукциона не содержит сведения о порядке и размере обеспечения заявки на участие, что в соответствии с положениями пункт 11 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ, свидетельствует об отсутствии такого требования в решении о проведении аукциона, в частности, в Постановлении Администрации города Иваново от 24.03.2016 № 560.

При этом, совокупный анализ положений пункта 3 части 12, пункта 2 части 17 и пункта 11 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ позволяет Комиссии прийти к выводу, что обязанность заявителя представлять документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе, и право организатора аукциона не допускать к участию в аукционе заявителей при не поступлении денежных средств в качестве обеспечения заявки, применимы при установлении такого условия в решении о проведении аукциона и отражении в извещении о проведении аукциона.

Рассматриваемое извещение о проведении аукциона от 29.03.2016 содержит исчерпывающий перечень случаев, при которых Заявитель не допускается к участию в аукционе. Согласно указанному перечню не поступление денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе, не входит в число случаев, указанных

в перечне, поскольку требование о внесении данного обеспечения не предусмотрено решением о проведении аукциона.

Таким образом, факт не опубликования содержания Постановления Администрации города Иваново от 24.03.2016 № 560, не может быть рассмотрен как обстоятельство, свидетельствующее о нарушении процедуры организации проведения аукциона.

Статья 46.7 ГрК РФ содержит наряду с общими процедурными моментами организации и проведения аукционов на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, и индивидуальные требования.

Исходя из извещения №250316/0094091/02 от 29.03.2016, предметом аукциона является право на заключение **договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: г. Иваново, ул. Менделеева.**

Если предметом аукциона является право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, которые будут построены на земельном участке, к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за подключение (технологическое присоединение), что следует из абзаца первого и пункта 15 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ.

В соответствии с частью 10 статьи 46.7 ГрК РФ обязательными приложениями к размещенному на официальном сайте в сети "Интернет" извещению о проведении аукциона является помимо прочих, проект договора подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в случае проведения аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Извещение о проведении аукциона от 29.03.2016 содержит указание на:

- технические условия на электроснабжение от 18.12.2015 № 3/9-1086, выданные АО «Ивановская городская электрическая сеть»;
- письмо АО «Ивановская городская электрическая сеть» от 13.01.2016 № 3/9-3 об изменении, вносимом в технические условия на электроснабжение от 18.12.2015 № 3/9-1086, выданные АО «Ивановская городская электрическая сеть»;
- проект договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям;
- технические условия АО «Ивгортеплоэнерго» от 17.12.2015 № 2311;
- письмо АО «Ивгортеплоэнерго» от 18.12.2015 № 08-10-7140 «О предоставлении тех.

условий»;

- письмо филиала «Ивановский» ПАО «Т Плюс» от 24.12.2015 № 50200-24-02134 «О согласовании технических условий»;

- письмо АО «Ивгортеплоэнерго» от 31.12.2015 № 08-10-7140-2287 «О предоставлении тех. условий»;

- письмо от 11.01.2016 № 08-10-19 от АО «Ивгортеплоэнерго»;

- проект договора о подключении к системе теплоснабжения;

- технические условия на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сети газораспределения от 18.12.2015 № 116/15, выданные ОАО «Газпром газораспределение Иваново»;

- письмо о заключении договора ОАО «Газпром газораспределение Иваново» от 12.02.2016 № СГ-06-1-22/9;

- письмо АО «Ивановогоргаз» от 15.02.2016 № 32;

- проект договора о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сети газораспределения (Приложение 5);

- технические условия на подключение объекта к сетям водопровода и канализации от 17.02.2016 № 20/05, выданные АО «Водоканал».

Одновременно с извещением о проведении аукциона от 29.03.2016 на официальном сайте в сети Интернет <https://torgi.gov.ru/> размещены проекты договоров о подключении (технологическом присоединении) к инженерным сетям, проект договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Менделеева, проект договора аренды земельного участка, в качестве приложений к такому извещению:

- приложение №3 - проект договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям АО «Ивгорэлектросеть». В разделе 3 Плата за технологическое присоединение и порядок расчетов указанного договора определен размер платы - **17010506,18 руб.** (семнадцать миллионов десять тысяч пятьсот шесть рублей 18 коп.) в соответствии с Постановлением РСТ Ивановской области № 62-э/2 от 30.12.2015г;

- Приложение №4 - проект договора о подключении к системе теплоснабжения АО «Ивгортеплоэнерго» и условия подключения, как приложение к договору. Пункт 2.1 указанного проекта договора, определяющий условия о плате за подключение, содержит ссылку, из которой следует, что плата за подключение определяется и устанавливается регулирующим органом в индивидуальном порядке;

- приложение №5 - проект договора о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сети газораспределения ОАО «Газпром газораспределение Иваново». Пункт 4.1 указанного проекта договора предусматривает, что размер платы за подключение (технологическое присоединение) по настоящему Договору определяется на основании

Постановления Департамента энергетики и тарифов Ивановской области №49/г от 13.11.2015;

- приложение №6 - проект договора на подключение к централизованной системе холодного водоснабжения АО «Водоканал» и технические условия к нему. Пунктом 14 рассматриваемого проекта договора определена плата за подключение в размере 5667623,2 руб.

- приложение №7 - проект договора о подключении к централизованной системе водоотведения АО «Водоканал» и технические условия к нему. Пункт 13 проекта договора определяет плату в размере 4827982,40 руб.

Как следует, из [части 9 статьи 48](#) ГрК РФ орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, 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).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83 утверждены [Правила](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила № 83), которые 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, включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

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 ([пункт 5](#) Правил № 83).

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 органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации

[\(часть 7 статьи 48](#) ГрК РФ).

Исходя из представленной в материалы рассматриваемого заявления документации по проведению торгов в форме аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке по адресу: г. Иваново, ул. Менделеева, Ивановским городским комитетом по управлению имуществом осуществлены запросы технических условий на подключение объекта «многоквартирный жилой дом в границах земельного участка с кадастровым номером 37:24:040212:1177 площадью 5018 кв.м, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Менделеева» к сетям АО «Ивгортеплоэнерго», АО «Ивановская городская электрическая сеть», ОАО «Газпром газораспределение Иваново» и АО «Водоканал» и получены технические условия и проекты договоров на подключение, информация о которых отражена в извещении о проведении аукциона от 29.03.2016.

Следовательно, Ивановским городским комитетом по управлению имуществом в полном объеме выполнены требования о получении технических условий и информации о плате за подключение к инженерным сетям. Указанные технические условия, наряду с проектами договоров о подключении и письмами организацией, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения о выдаче и согласовании технических условий, вошли в состав документации по проведению аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на выше указанном земельном участке.

Частью 7 статьи 48 ГрК РФ установлено, что правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

[Частью 10 статьи 48](#) ГрК РФ предусмотрено, что порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-

технического обеспечения осуществляется на основании договора. Порядок заключения и исполнения указанного договора, существенные условия такого договора, права и обязанности сторон определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 15 [Правил](#) № 83).

При этом действующее законодательство, определяющее порядок подключения к электрическим сетям и объектам электроэнергетики (подпункт «а» пункта 7, пункт 8, пункт 17 Правил технологического присоединения.., утвержденных Постановлением Правительства № 861 от 27.12.2004), к сетям газораспределения (пункты 3, 61-65 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 1314 от 30.12.2013), к системе теплоснабжения (пункты 11-13 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 307 от 16.04.2012) и централизованным объектам водоснабжения и водоотведения (пункт 90 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 644 от 29.07.2013) предусматривает осуществление подключения на основании заявки, подаваемой Заявителем в организацию, эксплуатирующую определенные виды инженерных сетей, исходя из заявляемых параметров подключаемого объекта, объемов подключаемой нагрузки.

Обращаясь к содержанию извещения о проведении аукциона от 29.03.2016, Комиссия установила, что извещение в соответствии с требованиями абзаца первого и пункта 15 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ содержит сведения о технических условиях подключения.

Отсутствие в извещении о проведении аукциона от 29.03.2016 указания на конкретный размер платы за подключение, по мнению Комиссии, в конкретном рассматриваемом случае не может быть рассмотрено как существенное нарушение порядка организации аукциона, поскольку сведения о размере платы за подключение находятся в общем доступе и любое заинтересованное лицо (потенциальный участник аукциона) имеет возможность ознакомиться с ними, обратившись к проектам договоров на подключение (технологическое присоединение), размещенным вместе с извещением о проведении аукциона от 29.03.2016 на официальном сайте <https://torgi.gov.ru/>.

Относительно установления в проекте договора теплоснабжения условия о том, что плата за подключение определяется и устанавливается регулирующим органом в индивидуальном порядке, то в данной части указанное условие полностью корреспондирует положениям пункта 30 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 16.04.2012.

Кроме того, извещение содержит информацию: «Лицу, с которым в соответствии с п. 23, 24, 25 или 26 статьи 46.7 Градостроительного кодекса Российской Федерации Администрацией города Иванова будет заключен Договор, право на заключение которого является предметом аукциона, необходимо после заключения такого Договора обратиться:

- в АО «Водоканал» для получения технических условий на подключение объекта, строительство которого планируется в соответствии с указанным Договором, к сетям водопровода и канализации и заключения договоров о подключении

(технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644;

- в ОАО «Газпром газораспределение Иваново» для получения технических условий на подключение объекта, строительство которого планируется в соответствии с указанным Договором, к газораспределительным сетям и заключения договора о подключении (технологическом присоединении) согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314;

- АО «Ивановская городская электрическая сеть» для получения технических условий на электроснабжение объекта, строительство которого планируется в соответствии с указанным Договором, и заключения договора о подключении (технологическом присоединении) согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83;

- АО «Ивгортеплоэнерго» для получения технических условий на подключение объекта, строительство которого планируется в соответствии с указанным Договором, к сетям теплоснабжения и заключения договора о подключении (технологическом присоединении) согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83.

Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется при заключении договоров на оказание услуг на присоединение с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, исходя из установленных в соответствии с действующим законодательством тарифов на подключение (технологическое присоединение) и с учетом величины подключаемой (технологически присоединяемой) нагрузки».

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что отсутствие в тексте извещения о проведении аукциона от 29.03.2016 размера платы за подключение, при ее наличии в проектах договоров на подключение, размещенных в качестве приложений к извещению о проведении аукциона от 29.03.2016, не может свидетельствовать об ущемлении прав ООО «Профессионал» поскольку общество могло осведомиться о ее размере на равных условиях с иными участниками аукциона.

Относительно доводов ООО «Профессионал» о не указании в извещении перечня мероприятий по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства, которые будут построены в границах территории, подлежащей комплексному освоению в целях строительства жилья экономического класса, к сетям инженерно-технического обеспечения, примерных затрат на осуществление таких мероприятий и источников финансирования этих затрат, данное требование применяется в том случае, если предметом аукциона является право на заключение **договора о комплексном освоении территории** в целях строительства жилья экономического класса, что следует из содержания пункта 16 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ.

Поскольку в рассматриваемом случае предметом аукциона является право на заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, то не отражение информации, предусмотренной пунктом 16 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ, в извещении о проведении аукциона от 29.03.2016

обусловлено отсутствием законодательного требования.

В соответствии с пунктом 6 части 8 статьи 46.7 ГрК РФ извещение должно содержать сведения о минимальном количестве жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, право на заключение которых является предметом аукциона, и (или) минимальная общая площадь таких жилых помещений, за исключением случаев, если в соответствии с данным договором все жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором.

В извещении на проведение аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке указано, что **количество жилых помещений**, соответствующих установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже на условиях, предусмотренных Договором, право на заключение которого является предметом аукциона (далее по тексту – жилые помещения), **установлено в размере 100%.**

Из изложенного следует, что условиями договора, право на заключение которого является предметом аукциона, предусмотрено, что все жилые помещения, расположенные в подлежащем строительству многоквартирном доме, должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат продаже или передаче на условиях, предусмотренных данным договором.

Рассмотрев довод Заявителя, что в извещении о проведении аукциона указана площадь многоквартирного дома 10000 кв.м., при этом в извещении отсутствует оговорка о том, что указанная площадь является минимальной или максимальной и отсутствует какое-либо обоснование такого строго требования, Комиссия пришла к следующим выводам.

Предоставление земельного участка осуществляется для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

В соответствии с пунктом 15 Основных условий и мер реализации программы «Жилье для Российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в рамках каждого реализуемого в рамках программы проекта жилищного строительства предусматривается ввод в эксплуатацию до 31 декабря 2017 г. объектов жилищного строительства, общая площадь жилья экономического класса в которых составляет не менее 10 тыс. кв. метров.

Вместе с тем, площадь многоквартирного дома, строительство которого должно быть осуществлено по условиям договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса должна быть определена исходя из размера земельного участка, предоставляемого для строительства данного дома, в соответствии с требованиями, содержащимися в СНиП 2.07.01-89* и методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденных Приказом Минземстроя Российской Федерации № 59 от 26.08.1998.

При использовании удельных показателей земельной доли, приходящейся на 1 кв. м. площади жилых помещений, Комитетом принято среднее значение площади указанного многоквартирного дома, равное 10 000 кв. м (для земельного участка площадью 5018 кв. м.).

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что установление организатором аукциона условия о величине площади многоквартирного дома 10 000 кв.м., рассчитанной исходя из положений действующего законодательства и нормативных требований, само по себе не свидетельствует о нарушении процедуры организации аукциона. Данное требование является единым для всех потенциальных участников аукциона, готовых принять участие в торгах, исходя из собственных возможностей проектирования и застройки земельного участка на условиях и в соответствии с параметрами строительства, указанными в извещении о проведении аукциона от 29.03.2016.

Таким образом, рассмотрев доводы Заявителя, приводимые в обоснование ущемления его прав и законных интересов, в результате нарушения порядка размещения информации о проведении торгов и порядка подачи заявок на участие в торгах, Комиссия пришла к выводу, что представленные в материалы рассматриваемой жалобы документы, свидетельствуют о соблюдении Ивановским городским комитетом по управлению имуществом порядка организации аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: г. Иваново, ул. Менделеева (лот №1) в соответствии с извещением № 250316/0094091/02 от 29.03.2016, размещенным на сайте <https://torgi.gov.ru/>, регламентированного статьей 46.7 ГрК РФ.

Руководствуясь статьями 17, 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Профессионал» на действия организатора торгов – Ивановского городского комитета по управлению имуществом при проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке, расположенном по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Менделеева (извещение № 250316/0094091/02) **необоснованной**.

2. Предписание организатору торгов – Ивановскому городскому комитету по управлению имуществом не выдавать в связи с отсутствием нарушения действующего законодательства и прав заявителя.

Председатель Комиссии:

Строганова О.П.

Члены Комиссии:

Чугунова Е.Е.

Гусева Т.С.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.