

РЕШЕНИЕ

по жалобе ООО «Строительная компания «Сфера» (вх. № 017510)

«27» ноября 2019 г.

г.

Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия антимонопольного органа, Комиссия Пермского УФАС России) в составе:

Заместитель Председателя Комиссии:

<...>., заместитель руководителя управления;

Члены комиссии:

<...>., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

<...>., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и процедур торгов;

в присутствии представителя ООО «Строительная компания «Сфера» - <...>. (по доверенности), представителя Департамента имущественных отношений администрации г. Перми –<...>. (по доверенности), представителя Департамента земельных отношений администрации г. Перми –<...>. (по доверенности), представителя победителя торгов ООО «Орсо групп» - <...>. (по доверенности).

рассмотрев жалобу ООО «Строительная компания «Сфера» (вх. № 017510) (далее – заявитель) на действия Департамент имущественных отношений администрации г. Перми при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена с кадастровым номером 59:01:4311723:4 площадью 3331 кв.м., расположенного по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Инженерная, 36. (Извещение № 091019/0111982/01 от 09.10.2019, опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

11.11.2019 г. в Пермское УФАС России поступила жалоба заявителя, доводы которой указывают на неправомерное проведение торгов в силу того, что в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Заказчик с доводами жалобы не согласен, представил необходимые для рассмотрения документы, а также отзыв на жалобу, в котором ссылается на

отсутствие каких-либо нарушений при организации и проведении закупки.

Изучив документы и материалы, представленные сторонами на рассмотрение жалобы, Комиссия Пермского УФАС России пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 18.1, п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 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.

Обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом (ч. 4 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

Порядок и условия проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности установлены Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ) (ст.ст. 39.11, 39.12) (далее – Земельный кодекс, ЗК РФ).

2. При проведении рассматриваемого конкурса в электронной форме, Заказчик руководствовался Извещением о проведении 12.11.2019 аукциона на право

заклучения договоров аренды земельных участков (Далее – Извещение).

Извещение о проведении закупки опубликовано на официальном сайте 09.10.2019 г., дата начала приема заявок - 14.10.2019 г., дата окончания приема заявок - 06.11.2019 г., дата подведения итогов закупки – 12.11.2019 г.

Согласно ч. 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В соответствии с ч. 8 указанной статьи, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, **не может быть предметом аукциона**, в том числе, если 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.

На основании ч. 21 указанной статьи, Извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, **сведения** 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);

Согласно п. 3.5.1 Положения о департаменте земельных отношений администрации города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 24.02.2015 № 39, Департамент земельных отношений администрации города Перми принимает решения о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или участка, государственная собственность на который не разграничена, аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или участка государственная собственность на который не разграничена, в том числе, для комплексного освоения территории.

В соответствии с п. 3.4.4 Положения о департаменте имущественных отношений администраций города Перми, Департамент Осуществляет организацию и проведение аукционов по продаже земельных участков, находящихся в собственности города Перми, и участков, государственная собственность на которые не разграничена, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности города Перми, и участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно ч. 9 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, 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).

Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2015г. № Д23и-3009 не может быть предметом аукциона, если 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.

Согласно пункту 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14

рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

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 тексте Извещения по спорным торгам указано, что согласно письму ООО «Новогор-Прикамье» от 18.01.2019 № 110-0518 на момент проведения торгов отсутствует техническая возможность подключения объекта к централизованным системам водоотведения вследствие отсутствия мощности:

«Подключение объекта к системе водоотведения будет возможно после окончания строительства и пуска в эксплуатацию главного разгрузочного коллектора (в том числе участка от ш. 13а до ш.13), заказчиком по строительству выступает департамент жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми. А также мероприятий, ранее планируемых к реализации ООО «Новогор-Прикамье» со строительством жилого микрорайона «Ива-1», в том числе:

- окончания строительства самотечного коллектора по бульвару Гагарина от ул. Макаренко до шахты № 13;
- переключения напорных коллекторов от КНС «Садовая» в коллектор по ул. Макаренко;
- реконструкции КНС «Садовая».

Кроме того, для подключения объекта к централизованным системам холодного

водоснабжения и водоотведения необходимо выполнить мероприятия по созданию водопроводных и канализационных сетей и объектов на них от существующих сетей централизованных систем до точки подключения объекта, а именно:

Запроектировать и построить сеть водопровода от точки подключения объекта до сети водопровода d-150 мм по ул. Инженерная, ориентировочная протяженность от стены жилого дома до сети водопровода - 6 м.

Запроектировать и построить сеть водоотведения от точки подключения объекта до сети канализации d-200 мм в районе ж/д по ул. Халтурина,4, ориентировочная протяженность от первых колодцев на выпусках жилого дома до сети канализации – 32 м.

Вопрос о подключении площадки под строительство многоквартирного жилого дома по ул. Инженерная,36 в Мотовилихинском районе г. Перми к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не может быть решен до момента реализации всех вышеуказанных мероприятий на системе водоотведения».

Исходя из изложенного, организатором торгов предоставлен мотивированный отказ в выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в настоящее время. Данное обстоятельство не является препятствием для проведения спорных торгов.

Комиссией Пермского УФАС также принято во внимание, что заявитель жалобы заявку на участие в спорных торгах не подавал. Из анализа материалов дела, Комиссией не установлено наличие заинтересованности ООО «Строительная компания «Сфера» в указанных торгах.

Таким образом, в тексте Документации отсутствуют нарушения земельного законодательства, в связи с чем доводы жалобы признаются Комиссией Пермского УФАС **необоснованными**.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Пермского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Строительная компания «Сфера» (вх. № 017510) (далее – заявитель) на действия Департамент имущественных отношений администрации г. Перми при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена с кадастровым номером 59:01:4311723:4 площадью 3331 кв.м., расположенного по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Инженерная, 36. (Извещение № 091019/0111982/01 от 09.10.2019, опубликовано на официальном сайте www.torgi.gov.ru), **необоснованной**.
2. Предписание не выдавать.

Заместитель председателя Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

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