

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

Председатель Комиссии Ячmeneва О.И. – заместитель руководителя управления-начальник отдела контроля органов власти,
Члены Комиссии: Лосевская Е.В. – главный государственный инспектор отдела контроля органов власти,
Тибилова Э.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу ООО «Стройпартнер» на действия организатора аукциона - государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» при организации аукциона № 70 на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства (извещение № 110917/13805039/01),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 25.09.2017 (вх. № 9045) поступила жалоба ООО «Стройпартнер» (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона - государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» (далее – ГКУ ВО «ЦОЗ») при организации аукциона № 70 на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства (извещение № 110917/13805039/01).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 28.09.2017 № 03-8/6163 направлено 28.09.2017 ГКУ ВО «ЦОЗ» и Заявителю по электронной почте.

Рассмотрение жалобы назначено на 04.10.2017 на 13 ч. 00 мин. На основании частей 14, 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции срок принятия решения по жалобе продлен на 7 рабочих дней со дня поступления жалобы. В пределах указанного срока рассмотрение жалобы назначалось на 05.10.2017 на 15 ч. 00 мин, на 10.10.2017 на 09 ч. 00 мин. Рассмотрение жалобы по существу состоялось 10.10.2017.

На рассмотрении жалобы присутствовали: Агафонов И.А. – представитель ГКУ ВО «ЦОЗ» по доверенности от 04.10.2017 (на заседаниях 04.10.2017 и 10.10.2017), Внуков А.И. – представитель ГКУ ВО «ЦОЗ» по доверенности от 03.11.2016, Водолагин С.Н. – представитель комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области по доверенности от 16.01.2017 (на заседании 04.10.2017), Кочетов Г.В. – представитель комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области по доверенности от 05.07.2017.

Обжалуемые торги – аукцион № 70 на право заключения договоров аренды

земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства (далее – Аукцион).

Извещение № 110917/13805039/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) опубликовано 14.09.2017 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт торгов).

Организатор Аукциона – ГКУ ВО «ЦОЗ».

Согласно Извещению срок подачи заявок на участие в Аукционе установлен с 14.09.2017 с 09 ч. 30 мин. по 20.10.2017 до 16 ч. 00 мин. Дата проведения Аукциона – 26.10.2017 в 14 ч. 00 мин.

Обжалуемые действия – отсутствие технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому лоту Аукциона.

Как следует из пояснений представителя ГКУ ВО «ЦОЗ» содержание Извещения сформировано на основании документов (сопроводительного письма) исх. № 21-23/1886 от 07.09.2017, поступивших в ГКУ ВО «ЦОЗ» из комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Облкомимущество) об организации и проведении Аукциона, в которых сведения о технических условиях указаны в том объеме, в котором они опубликованы на Официальном сайте торгов. Считает, что сведения о технических условиях содержатся в Приложении 1 к Извещению и соответствуют подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации. Также представителем пояснено, что технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому лоту в ГКУ ВО «ЦОЗ» отсутствуют. Считает жалобу необоснованной.

Представителем Облкомимущества пояснено, что технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не могут быть изготовлены до проведения аукциона, поскольку неизвестно, какой объект будет построен на арендованном земельном участке. Также представителем пояснено, что технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по каждому лоту в Облкомимуществе не имеются, а указанные в Извещении сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения сформированы на основании ответов МКУ «Волгоградский инженерный центр» на запросы Облкомимущества о предоставлении информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также считает, что информация, указанная в Извещении соответствует требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](#).

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11 и 39.12](#) ЗК РФ.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является 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.

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, 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.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Исходя из указанного положения сведения о технических условиях

подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должны содержать следующие данные: предельная свободная мощность существующих сетей; максимальная нагрузка и срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий; плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

В соответствии с пунктом 2 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 (далее – Правила № 83) под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 5 Правил № 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.

Исходя из положений указанной нормы ЗК РФ наличие сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о **ВОЗМОЖНОСТИ** застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Из материалов дела следует, что в Извещении не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно: по лоту № 1, № 2, № 10 отсутствуют сведения о предельной свободной мощности существующих сетей теплоснабжения; по лотам № 1-11 отсутствуют сведения о предельной свободной мощности существующих сетей газоснабжения.

Относительно сведений о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в Извещении указано: после заключения договора на технологическое присоединение.

Относительно сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в Извещении указано:

- водоснабжения: Определяется техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения, водоотведения ООО «Концессии водоснабжения» (по лотам № 1-6, № 10-11);

- водоотведения: Определяется техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения, водоотведения ООО «Концессии водоснабжения» (по лотам № 1-2, № 4-6, № 10-11);

- газоснабжение: Стоимость подключения к сетям определяется в процессе поэтапного получения услуг по газификации собственником земельного участка, застройщиком (необходимо подать пакет документов установленного образца в ОАО «Волгоградгоргаз»).

- теплоснабжение: Определяется техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения, водоотведения ООО «Лукойл – Волгоград – энерго» (по лотам № 1-2); определяется техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе теплоснабжения ООО «Концессии теплоснабжения» (по лотам № 4-5); определяется техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе теплоснабжения ООО «Теплогенерирующая компания» (по лоту № 6); определяется техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения, водоотведения МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство» (по лотам № 10-11).

После характеристики каждого лота в Извещении указано, что по мере оформления земельного участка, для проектирования и строительства, правообладатель земельного участка обязан обратиться в ресурсоснабжающие организации для получения технических условий на присоединение (подключение) объекта капитального строительства к сетям инженерной инфраструктуры Волгограда. Точки подключения, потребности в ресурсах, уточненные характеристики и параметры регламентируются техническими условиями на проектирование в ресурсоснабжающих организациях, в соответствии с правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, Извещение содержит неполный перечень сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, требуемых подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части сведений о предельной свободной мощности существующих сетей по газо- и теплоснабжению по указанным выше лотам.

Также не отвечает требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и указание в Извещении по всем лотам сведений о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения и о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, которые являются отсылочными.

С учетом того, что технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения вообще отсутствуют, то и сведения о сроке действия технических условий, указанных в Извещении по всем лотам не могут являться достоверными.

Таким образом, доводы ГКУ ВО «ЦОЗ» и Облкомимущества о том, что технические условия не могут быть изготовлены на стадии организации торгов, поскольку организатору неизвестно, какой объект будет построен на земельном участке, опровергается в связи с императивными требованиями пункта 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ, пункта 4 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ, [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ о наличии технических условий **до** начала процедуры организации аукциона. Кроме того, в каждом лоте указано разрешенное использование земельного участка (например, по лоту № 1 для строительства многоэтажного жилого дома со встроено-пристроенными объектами обслуживания населения с подземным гаражом-автостоянкой), которое определяет конкретную цель пользования земельным участком. Следовательно, под какую цель предоставляется в аренду земельный участок известно при формировании каждого лота.

Следовательно, организатором Аукциона нарушен подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

2. Согласно ч. 20 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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации Аукциона в действиях организатора Аукциона и в связи с тем, что Аукцион находится на стадии приема заявок, Комиссия Управления приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации Аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» на действия организатора аукциона государственного казенного учреждения Волгоградской области «Центр организации закупок» при организации аукциона № 70 на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства (извещение № 110917/13805039/01), обоснованной.

2. Признать организатора открытого аукциона государственное казенное учреждение Волгоградской области «Центр организации закупок» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору аукциона государственному казенному учреждению Волгоградской области «Центр организации закупок» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации открытого аукциона № 70 на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для строительства (извещение № 110917/13805039/01).