РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 31.01.2020г.

Решение в полном объеме изготовлено 05.02.2020г. г. Иркутск

Комиссия Иркутского УФАС России по контролю соблюдения законодательства о закупках, торгах, порядке заключения договоров, порядке осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: {...};

Члены Комиссии: {...}; {…};

при участии представителей организатора торгов — комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа (далее — КУМИ Администрации Ангарского городского округа) — {...};

при участии представителей заявителя — Акционерное общество «Ангарская нефтехимическая компания» (далее — АО «АНХК») — {...}.

рассмотрев жалобу в порядке установленном ст. 18.1. ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Иркутской области обратилось АО «АНХК» с жалобой на действия комиссии, организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ангарского городского округа, в связи с нарушениями допущенными при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельных участков, лоты № 1, 2, извещение № 161219/13888945/02.

Заявитель считает, что организатором торгов нарушены требования к извещению о проведении аукциона, утвержденные в части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), а именно: не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; не указан порядок (последовательность) действий аукционной комиссии, аукциониста, участников аукциона в ходе проведения аукциона; отсутствует подробная информация о максимально и (или) минимально допустимых

параметрах разрешенного строительства ОКС для территориальной зоны, в которой расположены участки; к извещению приложен один проект договора; отсутствует информация о том, что на земельном участке расположен кабель связи, принадлежащий воинской части.

Организатором торгов представлены письменные и устные возражения на жалобу заявителя. Из указанных возражений следует, что организатор торгов считает доводы жалобы обоснованными.

Комиссия, исследовав имеющиеся материалы, доводы жалобы, возражения организатора торгов, заявителя жалобы, представленные документы, установила следующее.

Проведение торгов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется ЗК РФ.

Статьей 39.12. ЗК РФ предусмотрено проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

16.12.2019г. в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте РФ — torgi.gov.ru, организатором торгов Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Иркутска опубликовано извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, лот № 1 (кадастровый номер 38:26:041401:236), лот № 2 (38:26:041401:359) извещение № 161219/13888945/02. Акционерное общество «Ангарская нефтехимическая компания», ознакомившись с указанной информацией, подало жалобу на положения извещения о проведении аукциона.

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения **о порядке проведения аукциона**, о предмете аукциона, правах на земельный участок, **об ограничениях** этих прав, 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).

В соответствии со сводом правил СП 320.2325800.2017 «Полигоны для твердых коммунальных отходов. Проектирование, эксплуатация и рекультивация», утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.11.2017г. №1555/пр, **полигоны ТКО** являются специально оборудованными **сооружениями**, предназначенными для размещения и обезвреживания отходов.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения **объекта капитального строительств**а к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения.

Согласно пункту 2 Правил «**сети инженерно-технического обеспечения**» - совокупность **имущественных объектов**, непосредственно используемых в процессе **водоснабжения и водоотведения**.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» **сеть инженерно-технического обеспечения** - совокупность **трубопроводов, коммуникаций** и **других сооружений**, предназначенных для инженерно-технического обеспечения **зданий и сооружений**. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

Извещение, опубликованное организатором торгов, содержит сведения о технических условиях подключения к сетям электроснабжения. Вместе с тем сведения о наличии или об отсутствии возможности подключения к сетям тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения в извещении не содержатся, что является нарушением подпункта 4 части 21 статьи 39.11

ЗК РФ. Комиссия приходит к выводу об обоснованности довода заявителя.

В извещении о проведении аукциона указано, что **максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства** определены **Правилами землепользования и застройки Ангарского городского округа**, утвержденными решением Думы Ангарского городского округа от 26.05.2017 № 302 35/01рД (в редакции решения Думы Ангарского городского округа от 01.10.2018 № 424 55/01рД).

Вместе с тем в извещении отсутствует подробная информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства ОКС для территориальной зоны, в которой расположены участки (зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1), основной вид разрешенного использования — специальная деятельность (12.2).

При этом в статье 47 Правил землепользования и застройки Ангарского городского округа указано на отсутствие каких-либо ограничений в отношении предельных параметров строительства применительно к земельным участкам с основным видом разрешенного использования - специальная деятельность (12.2). Исполнение организатором торгов обязанности предоставления сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства ОКС для территориальной зоны, в которой расположены участки, путем формального указания на акт, утверждающий указанные параметры, не может считаться надлежащим исполнением требования, предусмотренного частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ. На данном основании довод заявителя признан обоснованным.

В соответствии с частью 22 статьи 39.11 ЗК РФ обязательным приложением к размещенному на официальном сайте **извещению** о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или **проект договора аренды земельного участка.** Извещение о проведении аукциона, опубликованное организатором торгов, содержит один проект договор аренды земельного участка, в котором отсутствуют сведения о земельном участке, в отношении которого заключается такой договор. **Ни Земельным Кодексом**, **ни иными нормативными актами не предусмотрена обязанность организатора торгов** размещать **проект договора** аренды **для каждого отдельного лота**, содержащегося в извещении. Довод заявителя признан необоснованным.

В извещении о проведении аукциона указано, что **порядок проведения торгов осуществляется в соответствии со статьей 39.12 ЗК РФ.**

Исходя из того, что Земельным кодексом Российской Федерации **установление порядка проведения аукциона отнесено на уполномоченный орган** с обязанностью указания в извещении такого порядка (**устное оглашение такого порядка не может подменить его размещение на официальном сайте**), не указание в извещении о проведении аукциона порядка проведения аукциона нарушило пункт 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, привело к нарушению прав потенциально заинтересованных в участии в аукционе лиц и участников аукциона. Таким образом довод заявителя признан обоснованным.

В извещении о проведении аукциона **отсутствует информация о том**, что на земельном участке с кадастровыми номерами 38:26:041401:236 и 38:26:041401:359 расположен кабель связи, принадлежащий воинской части.

Согласно градостроительным планам земельных участков с кадастровыми номерами 38:26:041401:359 и 38:26:041401:236 указанные земельные участки находятся в границах охранной зоны связи, что является ограничениями использования земельными участками. Данные сведения являются ограничением и подлежат включению в извещение о проведении аукциона в соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ. Довод заявителя нашел подтверждение.

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу о несоответствии извещения проведения аукциона на право заключения договора аренды земельных участков с кадастровыми номерами 38:26:041401:359 и 38:26:041401:236 требованиям части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Исследовав все имеющиеся в деле доказательства, письменные пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, комиссия антимонопольного органа пришла к выводу о признании жалобы обоснованной.

На основании изложенного, и руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. № 135-ФЗ Комиссия,

РЕШИЛА:

1.

    1. Признать жалобу АО «АНХК» на действия организатора торгов - Комитет по управлению муниципальным имуществом

администрации Ангарского городского округа, при проведении аукциона, открытого по составу участников, на право заключения договора аренды земельных участков, лоты № 1, 2, извещение № 161219/13888945/02, обоснованной.

2. Признать организатора торгов нарушившим пункты 3, 4 части 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации.

3. Выдать организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение допущенных нарушений, путем аннулирования торгов с учетом решения антимонопольного органа.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Иркутского УФАС России для решения вопроса о привлечении виновных лиц, допустивших установленные нарушения, к административной ответственности.

5. Копию решения направить сторонам по жалобе.

Председатель Комиссии {...}

{...}

Члены Комиссии

{...}