

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 69(23)/2015

о нарушении процедуры торгов

г. Курган

Резолютивная часть решения оглашена «22» сентября 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено «23» сентября 2015 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров на территории Курганской области в составе:

заместитель председателя

члены комиссии:

в присутствии представителей:

Организатор торгов – Администрация города Щучье Щучанского района Курганской области (641010, Курганская область, Щучанский район, г. Щучье, ул. Пролетарская, д. 4): и.о. Главы города Щучье <...> (распоряжение Администрации города Щучье от 21.08.2015 г. №129, паспорт);

Заявитель – представитель ООО «АИСТ» не явился на заседание комиссии (извещен надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте рассмотрения дела на сайте Курганского УФАС России), направил ходатайство (вх. №5060 от 21.09.2015 г.) о рассмотрении жалобы в отсутствие заявителя,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области

поступила жалоба общества с ограниченной ответственностью «Агентство информационных сетевых технологий» (далее – ООО «АИСТ») (вх. № 4975 от 16 сентября 2015 г.) на действия организатора торгов –Администрации города Щучье Щучанского района Курганской области (далее – Администрация города Щучье) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, Щучанский район, город Щучье, юго-восточнее ул. Медгородок (извещение № 240815/1913471/01 на официальном сайте <http://torgi.gov.ru>).

Из содержания жалобы и материалов дела установлено следующее.

На официальном сайте <http://torgi.gov.ru> Администрацией города Щучье 24 августа 2015 года опубликовано извещение № 240815/1913471/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, Щучанский район, город Щучье, юго-восточнее ул. Медгородок. (далее – аукцион).

Согласно извещению №240815/1913471/01 и документации о вышеобозначенном аукционе, земельный участок, являющийся предметом вышеуказанного аукциона, имеет кадастровый номер <...> :23:030212:460, площадь участка 33603 кв.м., расположен по адресу: Курганская область, Щучанский район, город Щучье, юго-восточнее ул. Медгородок, относится к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для среднеэтажной жилой застройки.

Срок приема заявок в рамках вышеобозначенного аукциона установлен с 25.08.2015 г. по 24.09.2015 г.

Дата проведения аукциона – 30.09.2015 г.

Начальная цена предмета аукциона составляет 624 000 (шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей.

В поданной ООО «АИСТ» жалобе заявитель основывается на несоблюдении организатором торгов требований к порядку проведения аукциона, предусмотренных подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ, а именно заявитель ссылается на отсутствие у организатора торгов технических условий подключения объектов к сети инженерно-технического обеспечения, в частности объектов водоотведения и теплоснабжения.

В частности, заявитель указывает, что ООО «АИСТ» обратился к Администрации города Щучье за разъяснением аукционной документации касательно наличия технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, при этом ООО «АИСТ» был получен ответ о том, что технические условия на подключение к сетям центрального водоснабжения и электроснабжения имеются, тогда как технические условия на подключение к сетям водоотведения и центрального теплоснабжения отсутствуют.

Представитель организатора торгов пояснил, что Администрацией города Щучье были направлены запросы на получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического

обеспечения, в том числе технических условий подключения к сетям водоотведения и теплоснабжения.

Вместе с тем, представитель организатора торгов указал, что технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения и водоснабжения были получены Администрацией города Щучье, тогда как технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения и теплоснабжения получены не были.

В частности, в ответ на запрос Администрации города Щучье на получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям теплоснабжения от открытого акционерного общества «Современные Коммунальные Системы» поступил ответ об отсутствии возможности подключения многоквартирных жилых домов к тепловым сетям, в связи с отсутствием резервной мощности существующей котельной, а также отсутствия подключаемых объектов в схеме теплоснабжения.

Комиссия Курганского УФАС России рассмотрела представленные доказательства, заслушала доводы и возражения по жалобе, и пришла к следующим выводам.

В соответствии с [частью 1 статьи 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 года № 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 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.

При рассмотрении жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Закона о защите конкуренции, комиссия антимонопольного органа проверяет на соответствие законодательству соблюдение процедуры торгов и порядка заключения договоров, выполняя специальные полномочия, вне зависимости от влияния на конкуренцию.

Согласно пункту 1 статьи 39.6. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Подготовка и организация 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

регламентируется положениями статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 1 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ установлено, что 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пунктом 3 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ закреплено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Таким образом, из анализа вышеприведенных правовых норм следует, что на момент принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены уполномоченным органом.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ,

земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Пунктом 21 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ определен перечень сведений, обязательных для включения организатором торгов в извещение о проведении аукциона.

В частности, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пунктом 9 вышеупомянутых Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий 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.

Из анализа вышеобозначенных правовых норм следует вывод о том, что предоставление организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, вышеупомянутого мотивированного отказа в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Норма подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, 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 земельном участке, являющимся предметом аукциона.

Таким образом, во исполнение подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комиссией установлено, что распоряжением от 21.08.2015 г. №122-р Администрация города Щучье обязывает провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, Щучанский район, город Щучье, юго-восточнее ул. Медгородок, общей площадью 33 603 кв.м., относящийся к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для среднеэтажной жилой застройки. Кадастровый номер земельного участка 45:23:030212:460.

Вместе с тем, в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ извещение № 240815/1913471/01 о проведении вышеупомянутого аукциона не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

С учетом вышеперечисленного, по результатам оценки имеющихся доказательств, в действиях Администрации города Щучье установлено нарушение порядка проведения процедуры торгов, предусмотренного подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ, выразившееся в неуказании сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении № 240815/1913471/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, Щучанский район, город Щучье, юго-восточнее ул. Медгородок.

Руководствуясь статьей 18.1, статьей 23, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «АИСТ» признать обоснованной.

2. Признать в действиях Администрации города Щучье Щучанского района Курганской области (641010, Курганская область, Щучанский район, г. Щучье, ул. Пролетарская, д. 4) нарушение порядка проведения процедуры торгов, предусмотренного подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ, выразившееся в неуказании сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении № 240815/1913471/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Курганская область, Щучанский район, город Щучье, юго-восточнее ул. Медгородок.

3. Выдать Администрации города Щучье Щучанского района Курганской области предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства.

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

Заместитель председателя Комиссии

Члены Комиссии: