

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/17-14

город Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «10» февраля 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» февраля 2017 г.

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области (далее — Комиссия Мурманского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии: Попова И.Н. – заместитель руководителя управления;

члены Комиссии:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Мурманского УФАС России,

Лапеня Е. А. – главный специалист-эксперт Мурманского УФАС России

при отсутствии подателя жалобы и организатора торгов, должным образом уведомленных и месте и времени рассмотрении жалобы, и заявивших ходатайства о рассмотрении жалобы без их участия,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по Извещению №211216/10638207/01 от 22.12.2016 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером № 51:20:0003187:387, расположенного в Ленинском административном округе города Мурманска, для строительства логистического комплекса (Лот №1), а также по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером №51:20:0001311:4081, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска, по улице Капитана Копытова, для строительства открытой автостоянки для хранения легковых автомобилей (Лот №3), (далее по тексту - Торги),

УСТАНОВИЛА:

<...> (далее по тексту решения – Заявитель) в поданной жалобе указывает, что организатором торгов при проведении открытого аукциона по извещению №211216/10638207/01 от 22.12.2016 г. по продаже права на заключение договоров аренды:

- земельного участка с кадастровым номером № 51:20:0003187:387, расположенного в Ленинском административном округе города Мурманска, для строительства логистического комплекса (Лот №1),

- земельного участка с кадастровым номером №51:20:0001311:4081, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска, по улице Капитана Копытова, для строительства открытой автостоянки для хранения легковых автомобилей (Лот №3),

были нарушены требования пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно: в аукционной документации отсутствовали сведения о подключении к электросетям и сведения о размере платы за подключение.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив представленные возражения Комитета имущественных отношений города Мурманска и письменные пояснения Заявителя, установила следующее.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности определяется статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 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.

Комитетом имущественных отношений города Мурманска во исполнение Постановления администрации города Мурманска от 30.09.2016 г. №2938 «Об организации и проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельного участка и на основании Решения Совета депутатов города Мурманска от 27.03.2015 г. №10-130 «Об утверждении Порядка управления, распоряжения и использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Мурманск, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования город Мурманск, и о признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Мурманска» на сайте <http://torgi.gov.ru> 22.12.2016 г. размещено извещение №211216/10638207/01 о проведении Комитетом имущественных отношений города Мурманска открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды:

- земельного участка с кадастровым номером № 51:20:0003187:387, расположенного в Ленинском административном округе города Мурманска, для строительства логистического комплекса (Лот №1),

- земельного участка с кадастровым номером №51:20:0001311:4081, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска,

по улице Капитана Копытова, для строительства открытой автостоянки для хранения легковых автомобилей (Лот №3).

Дата начала приёма заявок: 22.12.2016 г.

Дата окончания приёма заявок: 23.01.2017 г.

Дата и время проведения аукциона: 27.01.2017 11:00

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать 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 или ведения дачного хозяйства).

Комиссией установлено, что в отношении земельного участка, являющегося объектом торгов по Лоту №1 технические условия подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, информация о плате за подключение приложены к извещению №211216/10638207/01 и размещены на сайте <http://torgi.gov.ru>. При этом, извещение и приложенная к нему информация не содержит сведения о подключении к электросетям и сведения о размере платы за подключение к электросетям.

В отношении земельного участка, являющегося объектом торгов по Лоту № 3, к извещению о проведении торгов приложено письмо Мурманского муниципального бюджетного учреждения «Управление дорожного хозяйства (ММБУ «УДХ») об отсутствии на данном земельном участке сетей инженерно-технического обеспечения, находящихся в оперативном управлении МБУ «УДХ», однако сведений о наличии или отсутствии технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям электро-, тепло- и водоснабжения в извещении не содержится.

Организатор торгов - Комитет имущественных отношений администрации города Мурманска по факту отсутствия в аукционной документации сведений о подключении к электросетям и сведения о размере платы за подключение о подключении к электросетям и сведения о размере платы за подключение

письменно пояснил нижеследующее.

В соответствии со статьёй 48 Градостроительного кодекса российской Федерации 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.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 (в ред. от 23.08.2014 г.) утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее по тексту - Правила №83).

Правила №83 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 подключённых объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Указанные Правила № 83 применяются также в случаях, когда в результате строительства (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения либо оборудования по производству ресурсов требуется подключение к технологически связанным сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 83 (в ред. Постановления Правительства РФ от 15.05.2010 N 341) сети инженерно-технического обеспечения – это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с настоящими Правилами.

Под ресурсами понимается холодная и горячая вода и тепловая энергия, используемые для предоставления услуг по тепло- и водоснабжению.

Таким образом, согласно Правил №83, сети электроснабжения не относятся к сетям инженерно-технического обеспечения объекта. В связи с этим, необходимость получения технических условий подключения объекта к электрическим сетям, для подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка действующим законодательством не установлена.

Порядок технологического присоединения юридических лиц и индивидуальных

предпринимателей к электросетям регулируется Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утверждёнными Постановлением правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. №861.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив представленные доводы и документы, пришла к следующим выводам:

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. №83.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 г. №341 внесены изменения в Правила №83, а именно: в Правилах определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения слова "электро-, тепло-, газо- и водоснабжению" заменены словами "тепло-, газо- и водоснабжению".

Следовательно, согласно Правил №83 в редакции от 15.05.2010 г. сети электроснабжения исключены из сетей инженерно-технического обеспечения объекта.

Министерство экономического развития Российской Федерации в пределах своей компетенции дало нижеследующие Разъяснения (письмо от 30.06.2015 г. №Д23и-3009) о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

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.

Таким образом, доводы заявителя о необходимости предоставления организатором торгов в составе извещения о проведении торгов №211216/10638207/01 от 22.12.2016 г. технических условий подключения объекта капитального строительства к электросетям являются необоснованными.

В то же время на основании изложенного можно сделать вывод о том, что действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска, выразившиеся в не размещении сведений по Лоту №3 в составе извещения о проведении торгов о наличии или отсутствии технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречат требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №261015/10638207/01 от 26.10.2015 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым

номером №51:20:0001311:4081, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска, по улице Капитана Копытова, для строительства открытой автостоянки для хранения легковых автомобилей (Лот №3), обоснованной.

Признать Комитет имущественных отношений города Мурманска нарушившим подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предписание не выдавать в связи с тем, что торги по Лоту № 3 признаны несостоявшимися.

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

Председатель комиссии И.Н.Попова

Члены комиссии: М.С. Полищук

Е.А. Лапеня