

РЕШЕНИЕ № 036/10/18.1-931/2021

по результатам рассмотрения жалобы <...>

на нарушение процедуры торгов

20.08.2021г.  
Воронеж

г.

Резолютивная часть решения объявлена 17.08.2021г.

Решение в полном объеме изготовлено 20.08.2021г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон «О защите конкуренции»), на нарушение процедуры торгов (далее – Комиссия) в составе:

Михин С.В. - председатель Комиссии, заместитель руководителя;

Колмаков Р.В. - член Комиссии, начальник отдела;

Капранчиков А.В. - член Комиссии, зам. начальника отдела,

при дистанционном участии в рассмотрении жалобы посредством интернет-видеоконференции представителя администрации городского поселения – город Павловск Павловского района Воронежской области <...>, в отсутствие представителей надлежащим образом уведомленного заявителя <...>, рассмотрев жалобу на действия администрации городского поселения – город Павловск Павловского муниципального района Воронежской области (далее – Организатор аукциона) при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка общей площадью 2685 кв.м., с кадастровым номером 36:20:0100014:1134, в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

у с т а н о в и л а:

09.08.2021г в Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее – Воронежское УФАС России) поступила жалоба <...> (далее — Заявитель) на действия Организатора аукциона при организации и проведении торгов в форме аукциона по продаже

права аренды земельного участка общей площадью 2685 кв.м., с кадастровым номером 36:20:0100014:1134, расположенного по адресу: Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, Северный мкр, 20 (реестровый номер извещения о проведении торгов на 280621/0324220/02) (далее — Аукцион).

Существо жалобы, с которой обратился Заявитель, состоит в следующем. Имея намерение принять участие в Аукционе Заявителем была сформирована и подана заявка на участие в Аукционе. В дальнейшем Заявитель посчитала, что в отсутствие в составе извещения необходимых сведений об условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо отсутствие такой возможности подключения не позволили заявителю принять участие непосредственно в процедуре Аукциона. Считает отсутствие таких сведений в составе извещения нарушением порядка организации Аукциона. На основании изложенного просит признать торги недействительными.

Статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, который распространяется только на те торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ. К числу торгов, проведение которых является обязательным, относятся, в том числе торги, организуемые в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Указанная жалоба признана соответствующей требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» и принята к рассмотрению по существу.

О времени и месте рассмотрения жалобы стороны были уведомлены посредством факсимильной, телефонной и электронной почтовой связи и публично путем размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Воронежского УФАС России в сети Интернет.

В течении срока рассмотрения жалобы, предусмотренного частью 14 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» неоднократно объявлялся перерыв до 11 часов 00 минут 17.08.2021г. Заявитель не обеспечил участия своего полномочного представителя в процессе рассмотрения жалобы комиссией Воронежского УФАС России.

Представитель Организатора аукциона представили Комиссии пояснения по доводам, возражал против удовлетворения требований, указанных в жалобе Заявителя.

В результате рассмотрения настоящего дела и исследования всех имеющихся доказательств и материалов Комиссией Воронежского УФАС России установлено следующее.

07.06.2021г. администрацией городского поселения – город Павловск Павловского муниципального района Воронежской области издано постановление № 221 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка».

В качестве Уполномоченного органа в понимании требований Земельного кодекса РФ выступает непосредственно администрация городского поселения – город Павловск Павловского муниципального района Воронежской области.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности гражданам, юридическим и физическим лицам регулируется Главой V.1. Земельного кодекса РФ.

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 Кодекса.

В соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012г. № 909 «Об определении официального сайта РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ» установлен официальный сайт РФ [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

28.06.2021г. Организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было опубликовано извещение № 280621/0324220/02 о проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка с кадастровым номером 36:20:0100014:1134, общей площадью 2685 кв.м. с разрешенным использованием земельного участка – среднеэтажная

жилая застройка. Данный земельный участок расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, с индексом «ЖЗ».

Организатором аукциона был установлен следующий срок приема заявок: с 29.06.2021г. по 26.07.2021 г. по рабочим дням с 08 часов 00 минут до 12 часов 00 минут и с 13 часов 00 минут до 17 часов 00 минут по адресу: Воронежская область, г. Павловск, мкр. Северный, д.23а

Как следует из протокола рассмотрения заявок от 28.07.2021г. всего на участие в Аукционе было подано 7 (семь) заявок, которые были допущены к участию в Аукционе. Участие в аукционе приняли 5 (пятеро) участников, участники аукциона <...> и <...> участие в торгах не принимали. Также участие в регистрации для принятия участия в непосредственно в процедуре Аукциона не принимали.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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).

Комиссия Воронежского УФАС России, исследовав извещение о проведении Аукциона установила, что в содержании извещения о проведении Аукциона отсутствуют сведения об условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно к сетям электроснабжения, газоснабжения,

теплоснабжения. Об отсутствии возможности подключения к таким сетям информация в составе извещения о проведении Аукциона также отсутствует. Заявитель жалобы также указывает на эти обстоятельства.

В тоже время, Организатор аукциона в своих возражениях на жалобу указывает что в ходе подготовки аукционной документации была получена информация от ресурсоснабжающей организации информация о технической возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения.

В своих действиях об указании в составе извещения сведений только о технической возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения Организатор аукциона ссылается на Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006г. № 83, которые 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.

В то же время, согласно Федеральному закону 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.

Одновременно Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» закреплено понятие централизованных сетей инженерно-технического обеспечения – это совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам.

В свою очередь коммунальные ресурсы это – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу, что информация о технической возможности подключения к

сетям инженерно-технического обеспечения, указываемая в извещении о проведении Аукциона на основании требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ не ограничивается только сведениями только о технической возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения.

Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам также входят в перечень сведений, подлежащих раскрытию в извещении о проведении Аукциона в силу статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Согласно Письму Минэкономразвития России от 30.06.2015г. № Д23и-3009 «О необходимости получения заключения о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения для проведения аукциона по продаже (аренде) земельного участка» 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 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 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 РФ.

Следовательно, полное отсутствие какого-либо указания

Организатором аукциона в извещении о проведении Аукциона на возможность или ее отсутствие технического присоединения к электрическим сетям, сетям газоснабжения, сетям теплоснабжения свидетельствует об обоснованности доводов жалобы Заявителя о не соблюдении Организатором аукциона требований подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Комиссия, разрешая вопросы о выдаче предписания и аннулировании результатов на основании исследования довода жалобы заявителя о невозможности принятия участия в Аукционе по причине отсутствия таких сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и требования резолютивной части жалобы об аннулировании торгов, учитывает следующее.

Допущенные Организатором торгов нарушения не создали препятствий подачи заявок на участие в Аукционе неопределенному кругу лиц, в том числе Заявителю, позволило принять участие в аукционе пятерым участникам, в том числе делать повышающие ценовые предложения о предмете аукциона — величине арендной платы за земельный участок.

<...>, ознакомившись с извещением о проведении Аукциона, своевременно сформировала и подала заявку на участие в Аукционе. Следовательно, Комиссия приходит к выводу, что отсутствие в извещении сведений о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения не могло повлечь ограничение заинтересованности <...> в приобретении права аренды указанного земельного участка и не повлекло ограничение количества участников Аукциона.

На основании вышеизложенного, принимая во внимание отсутствие представителя Заявителя на заседаниях Комиссии антимонопольного органа, а также итоги проведенного Аукциона — достигнутое в ходе торгов повышение стоимости аренды земельного участка, Комиссия, рассмотрев доводы жалобы <...> в пределах предоставленных полномочий, выявив формальное нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, не установила фактов ограничения конкуренции при проведении процедуры Аукциона и руководствуясь частью 20 статьи 18.1, частью 1 статьи 23 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов –

администрацию городского поселения – город Павловск Павловского муниципального района Воронежской области при организации и проведении аукциона по продаже права аренды земельного участка общей площадью 2685 кв.м., с кадастровым номером 36:20:0100014:1134, расположенного по адресу: Воронежская область, Павловский район, г. Павловск, Северный мкр, 20 (реестровый номер извещения о проведении торгов на 280621/0324220/02), обоснованной.

2. Предписание об устранении выявленного нарушения не выдавать.
3. Передать материалы настоящего дела в ответственное структурное подразделение Воронежского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении к административной ответственности по ч. 10 ст. 7.32.4 КоАП РФ ответственного должностного лица администрации городского поселения – город Павловск Павловского муниципального района Воронежской области.

Настоящее решение размещено на сайте Воронежского УФАС России в сети «Интернет»: [voronezh.fas.gov.ru](http://voronezh.fas.gov.ru).

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии  
С.В. Михин

Члены Комиссии  
Колмаков

Р.В.

А.В.

Капранчиков