

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/09-2017

03 марта 2017 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

.....

при участии:

представителя Администрации Алферьевского сельсовета Пензенского района Пензенской области: П... – доверенность от 03.03.2017,

рассмотрев жалобу ... на действия Заказчика – Администрации Алферьевского сельсовета Пензенского района Пензенской области (ул. Школьная, д. 54, с. Алферьевка, Пензенский район, Пензенская область, 440502) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0375802:52, 58:24:0375802:54, 58:24:0375802:55, 58:24:0375802:56, 58:24:0375802:57, 58:24:0375802:58, 58:24:0375802:59, 58:24:0375802:60, 58:24:0375802:61 (извещение № 311216/2022899/01) (далее – Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 14 февраля 2017 года поступила жалоба ... на действия Заказчика – Администрации Алферьевского сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее – Администрации) при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0375802:52, 58:24:0375802:54, 58:24:0375802:55, 58:24:0375802:56, 58:24:0375802:57, 58:24:0375802:58, 58:24:0375802:59, 58:24:0375802:60, 58:24:0375802:61 (извещение № 311216/2022899/01).

Из жалобы заявителя следует, что в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), в извещении №

311216/2022899/01 о проведении аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объектов, которые могут быть расположены на указанных земельных участках, к сетям инженерно – технического обеспечения и о плате за подключение, о параметрах разрешенного строительства.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 20.02.2017 № 542-3 назначена и проведена 27 февраля 2017 года в 12 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления представитель Администрации с доводами заявителя о нарушении требований законодательства при проведении открытого аукциона не согласился. Пояснил, что сведения о технических условиях подключения (технического присоединения) объектов, которые могут быть расположены на указанных земельных участках, к сетям инженерно – технического обеспечения и о плате за подключение, о параметрах разрешенного строительства в извещении о проведении аукциона содержатся.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" срок рассмотрения дела был продлен и рассмотрение дела было отложено на 03 марта 2017 года на 12 часов 00 минут.

После отложения рассмотрения жалобы представитель Администрации на заседании Комиссии управления поддержал ранее изложенную позицию по делу.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

31.12.2016 г. Администрацией в сети Интернет в соответствии с Постановлением Администрации Алферьевского сельсовета № 324 от 30.12.2016 на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0375802:52, 58:24:0375802:54, 58:24:0375802:55, 58:24:0375802:56, 58:24:0375802:57, 58:24:0375802:58, 58:24:0375802:59, 58:24:0375802:60, 58:24:0375802:61 (извещение № 311216/2022899/01).

Общее количество лотов 9.

Дата и время начала приема заявок: 09.01.2017 08:00.

Дата и время окончания приема заявок: 08.02.2017 17:00.

Дата и время проведения аукциона: 10.02.2017 в 10:00.

Место проведения аукциона: Пензенская область, Пензенский район, с. Алферьевка, ул. Школьная, д. 54, кабинет № 1.

Из протокола об итогах открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков и определению победителей аукциона от 10.02.2017 следует, что победителем аукциона по лоту № 1 признана П..., по лоту № 2 – М..., по лоту № 3 – М..., по лоту № 4 – В..., по лоту № 5 – Ш..., по лоту № 6 – М..., по лоту № 7 – Ш..., по лоту № 8 – М..., по лоту № 9 – В...

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ ("О защите конкуренции" (далее – Закон о конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

При рассмотрении жалоб на действия заказчиков при закупке товаров, работ, услуг в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган оценивает соответствие процедуры такой закупки требованиям действующего законодательства.

На основании вышеизложенного, жалоба ... подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Проанализировав документы, позицию заявителя, изложенную в жалобе, и организатора закупки, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к следующим выводам.

Правоотношения по подготовке и организации 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, урегулированы нормами статьи 39.11 ЗК РФ, а порядок его проведения - статьей 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ 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 включает в себя, в том числе, 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.

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).

Исходя из положений указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации информация 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.

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83, сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

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, электроснабжения.

Согласно Извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования всех земельных участков, являющихся предметом Аукциона – приусадебные участки личного подсобного хозяйства, предусматривает строительство на них объектов капитального строительства, в связи с чем Извещение о проведении Аукциона должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 30.11 ЗК РФ.

В нарушение указанной нормы земельного законодательства Извещение о проведении Аукциона сведений о технических условиях, а также о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения по лотам с 1 по 9 не содержит, а лишь содержит указание на то, что в настоящее время ресурсоснабжающая организация по водоснабжению и водоотведению на территории сельсовета не определена, возможность газификации и электрификации имеется. Параметрами обслуживания жилой застройки в соответствии с Правилами землепользования и застройки Алферьевского сельсовета Пензенского района Пензенской области, утвержденными решением Комитета местного самоуправления Алферьевского сельсовета Пензенской области от 03.09.2015 г. № 102-18/6 является:

- коэффициент застройки территории - 60%.

- максимальная этажность - 3 этажа.

- максимальная высота зданий - 25м

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1м.

При этом в качестве приложений к Извещению технические условия, а также сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на сайте www.torgi.gov.ru не размещены, информация о порядке их получения в извещении отсутствует. В качестве приложения к извещению в разделе документы размещено еще одно извещение, которое по лоту № 9 содержит аналогичные сведения, а также информацию о том, что плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяется на основании установленных тарифов, однако указания на конкретные данные и значения отсутствуют.

Установленные факты свидетельствуют о том, что в извещении Администрации размещена лишь ссылка на возможность подключения объекта к сетям электро-, газо-, водоснабжения, однако необходимая потенциальным участникам торгов информация в свободном доступе не обеспечена.

При этом закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

На основании изложенного, указание в извещении только источников и реквизитов технических условий, свидетельствует о ненадлежащем выполнении Администрацией требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации.

При этом объем сведений, которые должны были быть размещены в извещении о проведении аукциона, значительным не является.

Таким образом, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к выводу о нарушении организатором аукциона требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ... обоснованной.
2. Признать организатора торгов Администрацию Алферьевского сельсовета Пензенского района Пензенской области при проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0375802:52, 58:24:0375802:54, 58:24:0375802:55, 58:24:0375802:56,

58:24:0375802:57, 58:24:0375802:58, 58:24:0375802:59, 58:24:0375802:60,

58:24:0375802:61 (извещение № 311216/2022899/01) нарушившим подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать Заказчику – Администрации Алферьевского сельсовета Пензенского района Пензенской области предписание о прекращении нарушения установленного законодательством порядка проведения открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 58:24:0375802:52, 58:24:0375802:54, 58:24:0375802:55, 58:24:0375802:56, 58:24:0375802:57, 58:24:0375802:58, 58:24:0375802:59, 58:24:0375802:60, 58:24:0375802:61 (извещение № 311216/2022899/01).

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