

РЕШЕНИЕ

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок Кировского УФАС России,

членов Комиссии:

<...> – начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России,

<...> – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Кировского УФАС России,

рассмотрев жалобу <...> по признакам нарушения Организатором торгов – Управлением по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

19.03.2018 г. в Кировское УФАС России поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – Управления по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны (далее - Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков:

лот № 1 - земельный участок с кадастровым номером - 43:41:000028:66, площадью 3154,0 кв.м. расположенный по адресу: г. Вятские Поляны, ул. Тойменка, разрешенное использование: склады. (опубликовано на сайте torgi.gov.ru, номер извещения 010218/1366817/01, дата публикации 01.02.2018г.).

лот № 2 - земельный участок с кадастровым номером 43:41:000028:248, площадью 400,0 кв.м. расположенный по адресу: г. Вятские Поляны, ул. Тойменка, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта. (опубликовано на сайте torgi.gov.ru, номер извещения 010218/1366817/01, дата публикации 01.02.2018г.).

лот № 5 - земельный участок с кадастровым номером 43:41:000042:1943, площадью 1240,0 кв.м. расположенный по адресу: г. Вятские Поляны, ул. Ленина, разрешенное использование: гостиничное обслуживание. (опубликовано на сайте torgi.gov.ru, номер извещения 010218/1366817/01, дата публикации

01.02.2018г.).

В своей жалобе Заявитель указывает на отсутствие в составе аукционной документации сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в нарушение земельного законодательства, а именно:

- сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей;
- о максимальной нагрузке и сроке подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения;
- сведений о сроке действия технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;
- сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст.18.1 Закона о защите конкуренции.

Кировским УФАС России в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы с требованием о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы, а также заключения договора до рассмотрения жалобы по существу. У Организатора торгов истребована документация о проведении аукциона, а также запрошены письменные пояснения. Документы представлены организатором торгов в полном объеме.

Рассмотрение жалобы № 09/05-18ж назначено на 27 марта 2018 г. в 15 часов 30 минут.

Заявитель – <...> надлежащим образом извещенный о дате, месте и времени рассмотрения жалобы, явку представителя не обеспечил, письменного ходатайства о рассмотрении жалобы в свое отсутствие не направил.

Организатор торгов – Управление по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны надлежащим образом извещенный о дате, месте и времени рассмотрения жалобы направил письменные пояснения относительно доводов изложенных в жалобе, в которых сообщает, что в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, им как уполномоченным органом, была проведена комплексная подготовка к проведению аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, результатом которой стало в том числе получение от ресурсоснабжающих организаций сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальной нагрузке и сроке подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на

дату опубликования извещения. Соответственно, доводы изложенные в жалобе Заявителем, не соответствуют действительности, так как в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка содержится вся необходимая информация, необходимая для беспрепятственного участия в аукционе.

Изучив имеющиеся в деле материалы, Комиссия пришла к следующим выводам:

Управлением по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Извещение о проведении аукциона № 010218/1366817/01 содержит следующую информацию:

Лот № 5:

Предмет аукциона:

Земельный участок с кадастровым номером 43:41:000042:1943, площадью 1240,0 кв.м. расположенный по адресу: г. Вятские Поляны, ул. Ленина, разрешенное использование: гостиничное обслуживание.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы) – 12125 руб. (двенадцать тысяч сто двадцать пять рублей); Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) – 3% - 364 руб. (триста шестьдесят четыре рубля); Задаток для участия в аукционе – (5 %) - 606 руб. (шестьсот шесть рублей).

Срок аренды земельного участка – 5 лет.

Права на земельный участок и (ограничения): нет.

Параметры строительства:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Вятские Поляны: ОД.3 – зона обслуживания предпринимательской деятельности и деловой активности в исторических районах.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 5м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, мансардный).

Максимальный процент застройки земельного участка – 50%.

Границы: в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка.

Лот № 1:

Предмет аукциона:

Земельный участок с кадастровым номером 43:41:000028:66, 3154,0 кв.м. расположенный по адресу: г.Вятские Поляны, ул. Тойменка, разрешенное использование: склады

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы) – 128614 руб. (сто двадцать восемь тысяч шестьсот четырнадцать рублей); Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) –3% - 3858 руб. (три тысячи восемьсот пятьдесят восемь рублей); Задаток для участия в аукционе – (5 %)- 6431 руб. (шесть тысяч четыреста тридцать один рубль).

Срок аренды земельного участка – 5 лет.

Права на земельный участок и (ограничения): нет.

Параметры строительства:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Вятские Поляны: П.4 – зона размещения производственных объектов IV класса опасности.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 5м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальный процент застройки земельного участка – 60%.

Лот № 2:

Предмет аукциона:

Земельный участок с кадастровым номером 43:41:000028:248, площадью 400,0 кв.м. расположенный по адресу: г. Вятские Поляны, ул. Тойменка, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы) – 13988 руб. (тринадцать тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей); Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) –3% - 420 руб. (четырееста двадцать рублей); Задаток для участия в аукционе – (5 %)- 699 руб. (шестьсот девяносто девять рублей).

Срок аренды земельного участка – 5 лет.

Права на земельный участок и (ограничения): нет.

Параметры строительства:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Вятские Поляны: П.4 – зона размещения производственных объектов IV класса опасности

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 5м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).

В соответствии с [подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК 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).

[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 Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее - Правила N 83), в [пункте 2](#) которых дано понятие сетей инженерно-технического обеспечения как совокупности имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий срок (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет.

Комиссией установлено, что в извещении по лоту № 5 Организатором торгов были размещены информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, а именно: Письмо ООО «Водоканал» от 27.12.2017 № 01-02/427 (водоснабжение). (Скан письма прикреплен к извещению), Письмо ООО «Водоотведение» от 27.12.2017 №01-05/1055 (водоотведение) (скан письма прикреплен к извещению), Письмо МУП Коммунальные Энергетические Системы «Энерго» от 12.01.2018 № 8/289,(теплоснабжение). (скан письма прикреплен к извещению), Письмо ОАО «Коммунэнерго» от 22.01.2018 № 20-12/483 (электроснабжение). (Скан письма прикреплен к извещению).

Из данных писем следует, что потенциальные участники аукциона, в том числе и Заявитель, имели возможность в полном объеме ознакомиться с условиями подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Следовательно, по данному лоту Организатором торгов совершены все возможные действия, направленные для получения технических условий от ресурсоснабжающих организаций.

Также Комиссией установлено, что в извещении по лоту № 1 Организатором торгов размещены информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, а именно: Письмо ООО «Водоканал» от 26.06.2017 № 01-05/247 (водоснабжение), (Скан письма прикреплен к извещению), Письмо ООО «Водоотведение» от 14.06.2017 №01-05/61 (водоотведение), (Скан письма прикреплен к извещению), Письмо ОАО «Коммуэнерго» от 26.01.2018 № 36-08/3/85(электроснабжение), (Скан письма прикреплен к извещению), по лоту № 2 размещены информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, а именно: Письмо ООО «Водоканал» от 11.08.2017 № 01-02/246 (водоснабжение). (Скан письма прикреплен к извещению), Письмо ОАО «Вятско-Полянский машиностроительный завод «Молот» от 17.01.2018 № 41-1/09 (электроснабжение). (Скан письма прикреплен к извещению).

Из анализа вышеизложенного следует, что в извещении по лоту № 1 и лоту № 2 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоотведения, о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, водоотведения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения, что свидетельствует о ненадлежащем выполнении Организатором торгов требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Министерство экономического развития Российской Федерации в своем письме от 07.11.2017 № ОГ-Д23-12351 выразило мнение о том, что Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

В этой связи, сам по себе мотивированный отказ в выдаче технических условий наряду с самими техническими условиями (в случае, если такие условия могут быть выданы) также является информацией о технических условиях, в связи с чем получение такого отказа не относится к случаям, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона.

Имеющиеся материалы дела свидетельствуют о том, что у Организатора торгов имелась возможность для беспрепятственного получения необходимой

(обязательной) информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании вышеизложенного Комиссия пришла к выводу о том, что потенциальные претенденты были ограничены в доступе к участию в торгах вследствие неполучения полной информации о предмете аукциона, а установленное нарушение со стороны организатора торгов повлекло нарушение прав и законных интересов потенциальных участников аукциона. Отсутствие достаточной информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения препятствует участию в аукционе лицу, планирующему возводить на арендуемом земельном участке объект капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

В связи с тем, что действия организатора торгов привели к ограничению круга потенциальных участников аукциона, Комиссия усматривает факт нарушения Управлением по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

При решении вопроса об устранении нарушений законодательства Комиссия приходит к выводу, что устранение нарушения антимонопольного законодательства возможно путем выдачи Управлению по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны предписания об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. (Лот №1).

В связи с тем, что по результатам проведения аукциона по лоту № 2 уже заключен договор аренды, Комиссия приходит к выводу о невозможности выдачи предписания по данному лоту.

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной жалобу <...> действия Организатора торгов – Управления по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны (далее - Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельных участков (извещение № 010218/1366817/01).

2. Выдать Управлению по делам муниципальной собственности города Вятские Поляны предписание об аннулировании открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 010218/1366817/01). (Лот № 1).

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

