

РЕШЕНИЕ

по делу № 81-И/2013 о нарушении

антимонопольного законодательства при проведении торгов

г. Краснодар

Резолютивная часть решения объявлена 24.09.2013

Полный текст решения изготовлен 27.09.2013

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Оберемок В.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Зайцева А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Шекунов П.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя Организатора торгов – Управление имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа – С. А.Е. (доверенность № 27.00-8768 от 21.09.2013г.), в присутствии Заявителя – П. Р.В., рассмотрела жалобу Пахоленко Р.В. (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – Управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа при организации и проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя о нарушении Организатором торгов - Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее – Организатор торгов) правил организации и проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-

продажи земельных участков.

20.08.2013 года Организатором торгов на сайте <http://torgi.gov.ru/> опубликовано информационное сообщение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков.

Также указанное информационное сообщение размещено на официальном сайте муниципального образования город-курорт Анапа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.anapa-official.ru>.

В газете «Анапское Черноморье» № 100 от 20.08.2013 Организатор торгов сообщает о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков.

Из жалобы Заявителя следует, что в соответствии с п. 3 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 67 (далее - Правила) заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

Приказом ФАС № 67 утвержден Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса.

Спорное имущество (лоты №№ 1-15) в данный Перечень не входят, поэтому, по мнению Заявителя, невозможно проводить в отношении указанных выше лотов торги в форме конкурса.

В отношении конкурсной документации по лотам №№ 16-22 Заявитель также считает, что в нарушение норм статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83, опубликованное извещение о проведении аукциона не содержит информации для заинтересованных лиц (потенциальных участников торгов, в том числе и Пахоленко Р.В.) о конкретных технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение, что является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Заявитель просит провести проверку законности действий Управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа по организации и проведению торгов по продаже права на

заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков.

Краснодарским УФАС России рассмотрение жалобы назначено на 24.09.2013 в 11-30.

Организатор торгов возражает на жалобу и считает доводы, изложенные в ней, необоснованными. В части доводов заявителя по лотам №№16-22 считает, что исходя из норм действующего законодательства для получения технических условий на подключение к объектам инженерной инфраструктуры требуется выражение заинтересованности в их получении со стороны лиц, в отношении которых принимается решение в том числе о предварительном согласовании места размещения объекта.

В случае отсутствия такой заинтересованности со стороны обратившегося с соответствующим заявлением лица, у органа местного самоуправления не возникает обязанности по получению технических условий.

Отсутствие технических условий не умаляет законных интересов правообладателя земельного участка на обращения в целях их получения для определения необходимой нагрузки в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения самостоятельно.

Кроме того, 29 августа 2013 года в официальном печатном издании: газета «Анапское Черноморье», официальном сайте муниципального образования город-курорт Анапа: www.anapa-official.ru и официальном сайте торгов: www.torgi.gov.ru опубликовано информационное сообщение «О внесении дополнений в информационное сообщение о проведении конкурса, закрытого по форме подачи предложений о цене права на заключение договоров долгосрочной аренды, аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене земельного участка, опубликованное в газете «Анапское Черноморье» от 20 августа 2013 года № 100 (13277)», где внесены более детальные дополнения в части технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, информация о плате за подключение, ограничения использования земельного участка с которым можно ознакомиться на вышеуказанных официальных сайтах в сети «Интернет».

Комиссия Краснодарского УФАС России, рассмотрев представленные материалы, выслушав пояснения сторон, установила следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ,

оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Преамбула Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» содержит правовые основания его издания, в том числе: « Во исполнение статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»...».

Также согласно части 2 вышеуказанной статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

На основании изложенного, Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденный приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67, не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, Водным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, Лесным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации, [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о недрах, [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о концессионных соглашениях.

По доводам Заявителя по лотам №№ 16-22, Комиссия установила следующее.

Согласно части 2 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

В соответствии с п. 10 ст. 38.1 Земельного кодекса в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе других сведений должны содержаться и **сведения** о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о

технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

Перечень сведений о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, которые организатор торгов должен опубликовать в информационном сообщении определяется согласно ч. 9 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, где указано, что орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней со дня проведения соответствующих торгов либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно - технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

В соответствии с п. 5 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83, орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Согласно п.6. Правил в случае, если правообладатель земельного участка намерен осуществить реконструкцию объекта капитального строительства или подключение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и если технические условия для его подключения отсутствовали либо истек срок их действия, а также, если истек срок действия технических условий, выданных органом местного самоуправления в составе документов о предоставлении земельного участка, правообладатель в целях определения необходимой ему подключаемой нагрузки обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение реконструированного (построенного) объекта капитального строительства, для получения технических условий.

Опубликованное 20.08.2013 года Организатором торгов на сайтах Интернет <http://torgi.gov.ru/> , [http://www.anapa-official.ru.](http://www.anapa-official.ru/), а также в газете «Анапское Черноморье» № 100 от 20.08.2013 информационное сообщение о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не содержат требуемых технических условий.

Также Дополнения в извещение о проведении торгов, внесенные Администрацией 29 августа 2013, не содержат требуемых технических условий.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу П. Р.В. на действия Организатора торгов – Управления имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа при организации и проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, обоснованной в части не опубликования в информационном сообщении о проведении торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков (извещение №200813/0152239/01 от 20.08.2013 на сайте <http://torgi.gov.ru/> и в газете «Анапское Черноморье» №100 (13277) по лотам №№16-22 технических условий.

2. Выдать Управлению имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Организатору аукциона) предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений антимонопольного законодательства путем аннулирования торгов по продаже права на заключение договоров аренды по лотам № 16-22.

Заместитель председателя Комиссии

В.В. Оберемок

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

А.А. Зайцева

П.А. Шекунов

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