

РЕШЕНИЕ

по делу № 06-12/15-142

22 декабря 2015 г.

город Мурманск

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель Комиссии: Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены Комиссии:

Калитина Н.А. - заместитель руководителя Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

без участия сторон:

Комитет имущественных отношений администрации города Мурманска письмом от 21.12.2015 г. исх.№15-04-02/15661 ходатайствовал о рассмотрении жалобы гр. <...> без участия представителей организатора торгов,

Гр. <...> на рассмотрение настоящей жалобы не явился, ходатайство о рассмотрении без его участия не заявил,

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 Самусь Игоря Ивановича на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №051115/10638207/01 от 05.11.2015 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001315:864, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Фадеев Ручей, для строительства предприятия автосервиса (Лот №1), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001009:3896, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Котовского, для строительства среднеэтажного жилого дома (Лот №2), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания (Лот №3),

УСТАНОВИЛА:

Заявитель в поданной жалобе указывает, что организатором торгов при проведении открытого аукциона по извещению по извещению №051115/10638207/01 от 05.11.2015 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001315:864, расположенного в

Первомайском административном округе города Мурманска по улице Фадеев Ручей, для строительства предприятия автосервиса (Лот №1), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001009:3896, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Котовского, для строительства среднеэтажного жилого дома (Лот №2), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания (Лот №3), были нарушены требования Земельного кодекса РФ, а именно: в аукционной документации отсутствовали сведения о подключении к электросетям и сведения о размере платы за подключение.

Комиссия Мурманского УФАС установила следующее:

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.

Постановлениями администрации города Мурманска от 06.08.2015 г. №2114, от 06.08.2015 г. №2115 и от 11.09.2015 г. №2543 приняты решения о проведении следующих аукционов:

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0001315:864, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Фадеев Ручей, для строительства предприятия автосервиса;

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001009:3896, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Котовского, для строительства среднеэтажного жилого дома;

- по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания.

Комитетом имущественных отношений города Мурманска во исполнение Постановлений города Мурманска от 06.08.2015 г. №2114, от 06.08.2015 г. №2115 и от 11.09.2015 г. №2543 города Мурманска от 06.08.2015 г. №2114, от 06.08.2015 г. №2115 и от 11.09.2015 г. №2543 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> 05.11.2015 г. размещено извещение №051115/10638207/01 о проведении Комитетом имущественных отношений города Мурманска открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001315:864, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Фадеев Ручей, для строительства предприятия автосервиса (Лот №1), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001009:3896, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Котовского, для строительства среднеэтажного жилого дома (Лот №2), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания (Лот №3).

Дата начала приёма заявок: 05.11.2015 г.

Дата окончания приёма заявок: 30.11.2015 г.

Дата и время проведения аукциона: 07.12.2015 г. в 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 технические условия подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, информация о плате за подключение приложены к извещению №051115/10638207/01 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.

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 следующее:

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, 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.

На основании изложенного можно сделать вывод, что действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №051115/10638207/01 от 05.11.2015 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001315:864, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Фадеев Ручей, для строительства предприятия автосервиса (Лот №1), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001009:3896, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Котовского, для строительства среднеэтажного жилого дома (Лот №2), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания (Лот №3) не противоречат требованиям пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр. <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №051115/10638207/01 от 05.11.2015 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001315:864, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Фадеев Ручей, для строительства предприятия автосервиса (Лот №1), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001009:3896, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Котовского, для строительства среднеэтажного жилого дома (Лот №2), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания (Лот №3) Самусь Игоря Ивановича на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска при проведении открытого аукциона по извещению №051115/10638207/01 от 05.11.2015 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001315:864, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Фадеев Ручей, для строительства предприятия автосервиса (Лот №1), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001009:3896, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска по улице Котовского, для строительства среднеэтажного жилого дома (Лот №2), по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым №51:20:0002086:108, расположенного по улице Академика Книповича, для строительства административного здания (Лот №3), необоснованной.

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