

РЕШЕНИЕ № 039/10/18.1-243/2021

Резолютивная часть объявлена 01.04.2021
Калининград

г.

Изготовлено в полном объеме 06.04.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

А.В. – руководитель Калининградского УФАС России;

Члены Комиссии:

- Н.С. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

- А.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти, закупок и рекламы Калининградского УФАС России;

с участием представителей:

- организатора торгов – администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ»: Р.А. (представитель по доверенности), О.Ю. (представитель по доверенности);

- заинтересованного лица – ООО «Зеленоградский водсервис»: А.Н., Н.О. (представитель по доверенности),

- в отсутствие представителей заявителя - Филипповой, уведомленного надлежащим образом о времени и месте заседания Комиссии,

рассмотрев в дистанционном режиме посредством плагина «TrueConf» в режиме видеоконференцсвязи жалобу (вх. № 1692 от 12.03.2021) Филипповой (далее – Заявитель) на действия организатора торгов - администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 39:05:010605:178, находящегося в государственной или муниципальной собственности, расположенного на территории муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области (извещение № 110221/1132473/02) (далее – Аукцион) в соответствии со ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области 12.03.2021 поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

В обоснование своей жалобы Заявитель привел следующие доводы

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство здания, сооружения, 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.

Таким образом, Земельный кодекс Российской Федерации, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 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. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

В извещении о проведении Аукциона указана информация о технических условиях по водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению. Сведения о технических условиях по связи, информатизации и диспетчеризацию отсутствуют.

При этом технические условия по водоснабжению и водоотведению, выданные ООО «Зеленоградский водсервис», не соответствуют законодательству, поскольку срок их действия ограничен одним годом, хотя согласно части 7 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года.

Кроме того данные технические условия не соответствуют требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 № 83.

Также Заявитель указывает, что уполномоченной организацией оказывающей услуги по водоотведению в г. Зеленоградске является АО «ОКОС», у которой имеется утвержденный Службой по тарифам Калининградской области тариф.

Организатором торгов даны следующие пояснения по сути жалобы Заявителя

Представители Организатора торгов не согласились с доводами Заявителя и сообщили, что при проведении торгов действовали в соответствии с нормами действующего законодательства.

Сведения, указанные в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации были опубликованы в извещении в полном объеме. В связи с тем, что основной вид разрешенного использования земельных участков предусматривает строительство зданий, сооружений, в соответствии с подпунктом 8 пункта 4 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации администрацией были направлены запросы в ресурсоснабжающие организации на получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. На основании поступивших ответов на запросы, полученные данные о технических условиях были внесены в извещение о проведении земельного аукциона по соответствующему лоту. А именно, технические условия на водоснабжение, водоотведение, газоснабжение и электроснабжение.

При проведении Аукциона организатором торгов в соответствии с пунктом 7 правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 ООО «Зеленоградский водсервис» было определено организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения. Срок действия технических условий в извещении о проведении Аукциона, опубликован в соответствии с предоставленными ООО «Зеленоградский водсервис» техническими условиями и составляет 2 года. Ответственность за обоснованность сроков действия технических условий несет организация, выдавшая технические условия.

Таким образом, Организатором торгов обязанность по указанию технических условий в извещении о проведении Аукциона исполнена в полном объеме.

Заслушав стороны, проанализировав поступившие материалы, Комиссия Калининградского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст.18.1 Закона о защите конкуренции, установила следующее

11.02.2021 Организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: torgi.gov.ru (далее - официальный сайт) размещено извещение № 110221/1132473/02 о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области.

Лот № 1 - право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 39:05:010605:178, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе п. Малиновка-Вишневоe, площадью 45000 кв. м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка.

В соответствии с пунктами 1, 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Торги проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ определено, что 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, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу пункта 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

В соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 ЗК 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.

Согласно подпункту 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).

В силу части 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правообладателей земельных участков, лиц, обеспечивающих подготовку проектной документации в соответствии с частями 1.1 и 1.2 настоящей статьи, или лиц, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном развитии территории не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством 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 (часть 10 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила).

Пунктом 5 Правил определено, что орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о 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 пункту 7 Правил организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в которую должен быть направлен запрос о получении технических условий, определяется органом местного самоуправления на основании схем существующего и планируемого размещения объектов

капитального строительства в области водоснабжения и водоотведения федерального, регионального и местного значения, схем водоснабжения и водоотведения, а также с учетом инвестиционных программ указанной организации, утверждаемых представительным органом местного самоуправления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 7 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил 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 (пункт 9 Правил).

В соответствии с пунктом 10 Правил 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 (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

В соответствии с извещением о проведении Аукциона основанием для проведения Аукциона является постановление администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от «30» декабря 2020 года № 2920.

В извещении о проведении Аукциона содержится следующая информация относительно предмета торгов:

Лот № 1: право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:05:010605:178, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, в районе п. Малиновка-Вишневое, площадью 45000 кв. м., земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка. Начальная цена предмета аукциона, размер годовой арендной платы составляет 120 396 000 рублей, сумма задатка 60 198 000 рублей (50%), шаг аукциона 3 611 880 рублей (3%). Срок аренды земельного участка 5(пять) лет.

Технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ООО «Зеленоградский водсервис» от 26.10.2020 года со сроком на 2 года.

По водопроводу:

1. Спроектировать и проложить на глубину 1,5 м наружную систему водоснабжения к объекту строительства.

2. Врезку произвести в существующий водопровод диаметром 200 мм по ул. Лазаревской трубопроводом расчетного диаметра. Ввод в объект строительства выполнить трубой ПЭ диаметром 25 мм.

3. На линии установить пожарный гидрант. Запроектировать утепление фундаментной части объекта строительства от промерзания ввода. Точка подключения ввода в магистраль является границей эксплуатационной ответственности между застройщиком и ресурсоснабжающей организацией.

4. На месте ввода в объект строительства, в доступном месте установить водомерный узел Ду 15 мм, состоящий из фильтра, счетчика, обратного клапана, счетчик должен быть внесен в реестр средств измерений РФ.

5. После производства работ, предоставить исполнительную и техническую документацию, заключить договор на поставку холодной воды.

6. Гарантированный напор воды составляет 0,1 мПа.

По канализации:

1. Спроектировать и проложить наружную систему канализации к объекту строительства.

2. Врезку произвести трубопроводом ПВХ фирмы «Вавин» расчетного диаметра в существующий канализационный коллектор диаметром 300 мм по ул. Лазаревской.

По ливневой канализации:

1. Спроектировать ливневую систему к объекту строительства.

2. Сброс ливневых стоков организовать в существующий ливневой коллектор диаметром 300 мм по ул. Лазаревской.

3. В местах врезки в городские инженерные сети произвести восстановление дорожного покрытия.

Другие требования:

1. До начала строительства рабочий проект согласовать с предприятием ООО «Зеленоградский водсервис» в 2 экземплярах, один из которых остается на предприятии.

2. В соответствии с п. 20 «Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации РФ» (с изм. От 3.08.2003г.) предоставить: ситуационный план расположения объекта с привязкой к территории населенного пункта, топографическую съемку участка в масштабе 1:500, со всеми существующими наземными и подземными коммуникациями, сведения о составе сточных вод, намеченных к сбросу в систему канализации, сведения о назначении объекта, высоте и этажности здания.

3. Технические условия являются неотъемлемой частью договора на подключение, действительны после заключения договора на технологическое присоединение (подключение) к центральным сетям водоснабжения и водоотведения)

По окончании работ предоставить в ООО «Зеленоградский водсервис» исполнительную съемку построенных инженерных коммуникаций.

Срок выполнения мероприятий по технологическому присоединению осуществляется в срок, который не может превышать 18 месяцев со дня заключения договора о подключении, если более длительные сроки не указаны в заявке заявителя, после направления заявителем уведомления о выполнении условий подключения (технологического присоединения) (в ред. Постановления Правительства РФ от 29.06.2017 № 778), в соответствии с п. 106 Постановления Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (ред. от 26.07.2018), при наличии на день заключения договора о подключении технической возможности подключения (технологического присоединения).

Оплата за технологическое присоединение согласно приказам службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области, согласно Постановления Правительства РФ от 03.11.2016 № 1134 (ред. от 13.08.2018) «О вопросах осуществления холодного водоснабжения и водоотведения».

Срок действия технических условий 2 года.

Примечание: данные технические условия выданы на проектирование и не являются разрешением на подключение к городскому водопроводу и канализации. Последнее выдается после согласования проекта водоснабжения и водоотведения.

Постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» № 610 от 08.04.2019 гарантирующей организацией в сфере водоснабжения и водоотведения по выдаче технических условий в границах города Зеленоградск муниципального образования «Зеленоградский городской округ» определено ООО «Зеленоградский водсервис».

В соответствии с вышеуказанным постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» при подготовке к проведению Аукциона Организатором торгов направлен в адрес ООО «Зеленоградский водсервис» запрос о предоставлении технических условий с указанием сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в отношении земельного участка с кадастровым номером: 39:05:010605:178.

Копия соответствующего запроса администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» от 27.10.2020, а также копия технических условий на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения от 26.10.2020, выданных ООО «Зеленоградский водсервис», представлены Организатором торгов по запросам Калининградского УФАС России.

Данные технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения от 26.10.2020, выданные ООО «Зеленоградский водсервис» идентичны по содержанию с соответствующей информацией, размещенной в извещении о проведении Аукциона, за исключением дополнительно

представленных в данном извещении сведениях о сроках выполнения мероприятий по технологическому присоединению и оплате за технологическое присоединение, отсутствующих в технических условиях от 26.10.2020.

Также в технических условиях на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения от 26.10.2020, выданных ООО «Зеленоградский водсервис», присутствует отметка о согласовании главой администрации МО «Зеленоградский городской округ» Кошевым С.А.

Проанализировав представленные в извещении о проведении Аукциона технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, Комиссией установлено следующее.

Рассматриваемые технические условия не содержат в полном объеме сведения, предусмотренные требованиями пункта 10 Правил, а именно данные о максимальной нагрузке в возможных точках подключения.

Установленный в извещении о проведении Аукциона срок действия технических условий в два года также не соответствует сроку действия, установленному в части 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункте 10 Правил.

Кроме того, информация о технических условиях на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, представленная в извещении о проведении Аукциона не отвечает требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в частности отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей и о максимальной нагрузке.

Более того Комиссия отмечает, что термин «гарантирующая организация в сфере водоснабжения и водоотведения по выдаче технических условий» не предусмотрен нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» № 2939 от 02.12.2016 гарантирующей организацией в сфере водоотведения на территории МО «Зеленоградский городской округ» (в границах г. Зеленоградска) определено АО «ОКОС».

Постановлением администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» № 158 от 28.01.2020 гарантирующей организацией в сфере водоснабжения в границах города Зеленоградск муниципального образования «Зеленоградский городской округ» определено ООО «Водоснабжение».

На запрос Калининградского УФАС России от 25.03.2021 (исх. № 1637/02) Службой по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области представлена информация о том, что ООО «Зеленоградский водсервис» оказывает услуги по транспортировке воды, регулируемым видом деятельности ООО «Зеленоградский водсервис» является только транспортировка воды, расходы на арендную плату за хозяйственно - бытовую канализацию по договору аренды объекта недвижимого имущества от 02.05.2017 при формировании тарифа на транспортировку воды Службой не учитывались.

Из вышеизложенного следует, что ООО «Зеленоградский водсервис» не является гарантирующей организацией в сферах водоснабжения и (или) водоотведения в

границах города Зеленоградск муниципального образования «Зеленоградский городской округ», при этом в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» является транзитной организацией по транспортировке воды.

Кроме того, из указанного ответа Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области следует, что ООО «Зеленоградский водсервис» не является организацией, оказывающей услуги по транспортировке сточных вод.

В ответ на запросы Калининградского УФАС России от 25.03.2021 (исх. № 1635/02), от 31.03.2021 (исх. № 1764/02) ООО «Зеленоградский водсервис» представлена следующая информация:

- технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения от 26.10.2020, выданные ООО «Зеленоградский водсервис», не согласовывались с АО «ОКОС», ООО «Водоснабжение»;

- сети инженерно-технического обеспечения (водоснабжения и канализации) принадлежат ООО «Зелводсервис» на праве аренды (с приложением договоров аренды недвижимого имущества);

- хозяйственно-бытовая канализация арендуемая ООО «Зелводсервис» присоединена к КНС АО «ОКОС»;

- при расчетах обществом применяется тариф, утвержденный Приказом Службы по государственному регулированию цен и тарифов по Калининградской области от 10.12.2018 года № 100-01 тпв/18;

- общество имеет утвержденный тариф на транспортировку воды.

Также в отношении вопроса о причинах определения двухлетнего срока действия технических условий от 26.10.2020 общество указано следующее: *«для нормального функционирования систем водоснабжения необходимо предусмотреть и спланировать закольцовку в данном квартале, однако, кадастровый квартал 39:05:000000 имеет свободные площади (земельные участки) и пока невозможно установить какая именно будет вестись застройка. Учитывая это обстоятельство, был уменьшен срок действия технических условий, что в свою очередь не ограничивает правообладателя земельного участка в правах, так как срок действия ТУ продлеваются по первому требованию правообладателя з/у».*

Кроме того, ООО «Зеленоградский водсервис» представлены следующие договоры:

- аренды объектов недвижимого имущества № 2 от 01.06.2015, согласно которому ОАО «Зеленоградсктеплоэнергетика» передает в аренду ООО «Зеленоградский водсервис» за плату во временное пользование на неограниченный срок имущество: напорно-разводящая линия, станция управления насосами, водопроводы, водопроводные сети, домовые вводы, магистральные сети водопровода, питьевые колодцы, разводящие сети, распределительные водопроводы;

- аренды объекта недвижимого имущества от 02.05.2017, согласно которому ООО «Канэ» передает в аренду ООО «Зеленоградский водсервис» во временное пользование сроком на шесть календарных лет (с 02.05.2017 по 01.05.2023) хозяйственно-бытовую канализацию, протяженностью 1131,0000 м, адрес (местонахождение): Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, п. Вишневое, жилой район «Малиновка-Вишневое (кадастровый номер: 39:05:000000:2208).

Как следует из пояснений ООО «Зеленоградский водсервис» недвижимое имущество по вышеуказанным договорам является сетями инженерно-технического обеспечения планируемого к непосредственному использованию в процессе водоснабжения и водоотведения при подключении к данным сетям объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 39:05:010605:178.

Кроме того, представители ООО «Зеленоградский водсервис» в заседании Комиссии пояснили, что арендуемые у ОАО «Зеленоградсктеплоэнергетика» объекты недвижимого имущества по договору № 2 от 01.06.2015 имеют технологическое присоединение к скважинам ООО «Водоснабжение».

Согласно пункту 14 Правил в целях подтверждения наличия резервов пропускной способности сетей инженерно-технического обеспечения, обеспечивающих передачу необходимого объема ресурса, и (или) резерва мощности по производству соответствующего ресурса организация, получившая запрос о выдаче технических условий, согласовывает технические условия с организациями, владеющими технологически связанными сетями инженерно-технического обеспечения и (или) объектами по производству данного ресурса. Соответствующие организации в течение 5 рабочих дней с даты обращения должны согласовать данную информацию либо представить письменный мотивированный отказ.

Из вышеизложенного следует, что ООО «Зеленоградский водсервис», как организация, получившая запрос о выдаче технических условий, при выдаче таких технических условий на присоединение к сетям водоснабжения должна была согласовать данные технические условия с ООО «Водоснабжение».

Согласно пункту 17 Правил, в случае если подключение объекта капитального строительства возможно только к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, принадлежащим на праве собственности или на ином законном основании лицу, которое является потребителем соответствующего вида ресурсов (далее - основной абонент), технические условия такого подключения могут быть выданы основным абонентом по согласованию с ресурсоснабжающей организацией, к чьим объектам присоединены принадлежащие основному абоненту сети инженерно-технического обеспечения. По соглашению между ресурсоснабжающей организацией и основным абонентом технические условия может разработать ресурсоснабжающая организация.

Из вышеизложенного следует, что ООО «Зеленоградский водсервис», являющееся в данной системе основным абонентом, должно было при выдаче технических условий на присоединение к сетям водоотведения согласовать данные технические условия с гарантирующей организацией в сфере водоотведения на территории МО «Зеленоградский городской округ (в границах г. Зеленоградска) -

АО «ОКОС».

Вместе с тем, Комиссией установлено, что рассматриваемые технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения от 26.10.2020, выданные ООО «Зеленоградский водсервис», информация о которых размещена в извещении о проведении Аукциона, не согласованны с вышеуказанными организациями.

Таким образом, технические условия на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения от 26.10.2020, выданные ООО «Зеленоградский водсервис», не соответствуют требованиям Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, в части отсутствия необходимых согласований с определенными организациями и объема представленной в данных технических условиях информации (максимальная нагрузка в возможных точках подключения, предельная свободная мощность существующих сетей, срок действия технических условий, установленный действующим законодательством).

Вместе с тем данные технические условия согласованы главой администрации МО «Зеленоградский городской округ» Кошевым С.А. и размещены в составе извещения о проведении Аукциона с целью реализации требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом Комиссия отмечает, что размещение неполной, а также не соответствующей требованиям действующего законодательства, информации о предмете аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ввиду неопределенности их характеристик лишает потенциальных участников возможности сформировать полное представление о реализуемом имуществе, его использовании, что влияет на их возможность участия в торгах.

Кроме того, такая информация может создавать дополнительные препятствия для реализации в дальнейшем правообладателем земельного участка подключения построенного объекта капитального строительства к соответствующим сетям инженерно-технического обеспечения.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу, что действия Организатора торгов по размещению в извещении о проведении Аукциона неполных и не соответствующих требованиям действующего законодательства сведений о предмете аукциона, а именно о технических условиях на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения от 26.10.2020, нарушают положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК.

В отношении довода жалобы о не размещении в извещении о проведении Аукциона технических условий по связи, информатизации и диспетчеризации Комиссией установлено, что действующим законодательством Российской Федерации размещение указанной информации при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не предусмотрено. Следовательно, данный довод жалобы не нашел своего подтверждения.

В заседании Комиссии представители лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, на вопрос председателя Комиссии о достаточности доказательств, представленных в материалы дела, пояснили, что все доказательства, которые они намеревались представить, имеются в распоряжении Комиссии, иных доказательств, ходатайств, в том числе о представлении или истребовании дополнительных доказательств не имеется.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Филипповой Д.Н. обоснованной.
2. Признать организатора торгов – администрацию муниципального образования «Зеленоградский городской округ» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Выдать организатору торгов - администрации муниципального образования «Зеленоградский городской округ» предписание об устранении допущенного нарушения.
4. Передать материалы дела должностному лицу Калининградского УФАС России для рассмотрения вопроса о привлечении лиц, допустивших нарушения, к административной ответственности.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.