

РЕШЕНИЕ № № 023/10/18.1-416/2021

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и
порядка заключения договоров

17 февраля 2021 года
Краснодар

г.

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:

в присутствии посредством ВКС ..., представителя администрации МО города Краснодара, рассмотрев жалобу ... (далее – Заявитель) на действия администрации МО города Краснодара (далее – Организатор торгов) при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков: «Лот № 1 Право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Путеводная, д. 25, Калининский сельский округ, площадь 770 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0146045:30;

Лот № 2 Право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. Кочетинская, 45, площадь 998 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0000000:14714» (извещение № 241220/0046148/01),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении торгов по реализации имущества должника.

Рассмотрение жалобы состоялось 17.02.2021 года в 10:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Старокубанская, д.116А, ком.416.

Заявитель обжалует положения аукционной документации и указывает, что содержание извещения не соответствует нормам действующего законодательства.

Согласно представленным пояснениям, Организатор торгов с доводами Заявителя не согласен. Состав аукционной документации не противоречит действующему законодательству.

Рассмотрев представленные материалы, выслушав пояснения, Комиссия пришла к следующим выводам.

Администрацией МО города Краснодара проводился аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков: «Лот № 1 Право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Путеводная, д. 25, Калининский сельский округ, площадь 770 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0146045:30; Начальная цена лота – 439 183 руб;

Лот № 2 Право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. Кочетинская, 45, площадь 998 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0000000:14714» (извещение № 241220/0046148/01). Начальная цена лота – 563 523 руб.

Согласно п.1) ч.1 ст.18.1 Закона о защите конкуренции в соответствии с правилами настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы:

1) на действия (бездействие) юридического лица, 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно ч.6 ст.3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и

сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

- 1) механической безопасности;
- 2) пожарной безопасности;
- 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Указанным законом не регламентировано получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно п.4) ч.3 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 осуществляются в следующем порядке:

- 4) 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.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении 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» (далее - Постановление № 83) утверждены правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-

технического обеспечения.

П.2 Постановления № 83 установлено, что сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе 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.

Из указанного следует, что Постановление № 83 распространяется на такие сети инженерно-технического обеспечения, как объекты водоснабжения и водоотведения, а также теплоснабжения.

Согласно п.5 Постановления № 83 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.

Указанные технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения администрацией опубликованы сканы полученных технических условий от компетентных организаций в разделе 1.4 рассматриваемого Извещения.

При этом понятие «сети инженерно-технического обеспечения» не предусматривает возможность отнесения объектов газоснабжения, объектов электросетевого хозяйства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, положениями ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и Постановления № 83 не предусмотрено получение технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям

газораспределения и электрическим сетям.

Пунктом 8 Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 05.07.2018 № 787 (далее - Постановление № 787), установлено, что правообладатели земельных участков, а также органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, вправе обратиться в теплоснабжающую или теплосетевую организацию с запросом о предоставлении технических условий.

Извещение в том числе содержит - сведения об обращении администрации в АО «Краснодаргоргаз», из которых следует, что заявитель самостоятельно должен направить запрос о предоставлении технических условий.

Помимо этого, Правила 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее - Постановление № 861), не предусматривают получение технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям электроснабжения перед проведением аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Аналогичные положения исходят из положений постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314 в отношении подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

Исходя, из положений пунктов 7 и 15 Постановления № 861, регламентирующих процедуру технологического присоединения, в силу которых технические условия являются неотъемлемой частью договора на технологическое присоединение, получение технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям электроснабжения перед проведением аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, действующим законодательством не предусмотрено.

Требования статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначают необходимость наличия таких условий для подключения, но являются требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, совокупность размещённой информации соответствует требованиям действующего законодательства.

Руководствуясь ч.20 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, 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,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ... на действия администрации МО города Краснодара при организации и проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков: «Лот № 1 Право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Путеводная, д. 25, Калининский сельский округ, площадь 770 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0146045:30;

Лот № 2 Право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. Кочетинская, 45, площадь 998 кв.м, форма собственности: неразграниченная, категория земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 23:43:0000000:14714» (извещение № 241220/0046148/01) необоснованной.