

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 23 октября 2013 г.

г. Новосибирск

Решение в полном объеме изготовлено 28 октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

Швалов А.Г. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Долженкова Е.В. – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии;

Иванов С.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу потребительского жилищно-строительного кооператива «Радуга» (далее – ПЖСК «Радуга») на действия организатора торгов администрации рабочего поселка Кольцово (далее – администрация р.п. Кольцово) Новосибирской области по проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:19:190102:4856 микрорайона VI р.п. Кольцово, в присутствии «...»,

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС поступила жалоба ПЖСК «Радуга» на действия организатора торгов администрацию р.п. Кольцово (вх.№ 8448 от 16.10.2013).

Заявитель указывает, что земельный участок, выставленный на торги, не сформирован в соответствии со ст. 30 Земельного кодекса. Администрация р.п. Кольцово Новосибирской области в нарушение статьи 38 Земельного кодекса, Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ №83 от 13.02.2006 (далее- Правила), не обратилась в эксплуатирующую организацию за получением технических условий, а использовала технические условия, выданные МУЭП «Промтехэнерго» заявителю ПЖСК «Радуга», действие которых прекратилось 01.01.2013. По данным, предоставленным заявителем, 30.09.2013 организатором торгов внесены изменения в аукционную документацию, и использованы другие, действующие технические условия, выданные МУЭП «Промтехэнерго» заявителю ПЖСК «Радуга» (№ 243/1 от 20.03.2013 на электроснабжение, № 809 от 04.09.2012 на водоснабжение и водоотведение).

Заявитель указывает на то, что вышеуказанные технические условия были использованы без ведома и согласия заявителя. Кроме того, в процессе проведения процедуры аукциона имело место изменение технических условий, что, по мнению заявителя, противоречит п.5 Правил.

По заявлению ПЖСК «Радуга», администрация р.п. Кольцово в нарушение п.5 Правил не предоставила данные технические условия для ознакомления

заинтересованным лицам. Ущемлены права ПЖСК «Радуга» в части отсутствия в проекте договора обременения объектами, построенными и введенными в эксплуатацию ПЖСК «Радуга» (ТП-170, высоковольтные кабели). В нарушение п.8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 №808 в извещении о проведении торгов не указаны сведения о границах выставляемого на торги земельного участка, не определено его целевое назначение.

К жалобе заявитель прилагает:

- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего жалобу - выписка из протокола общего собрания членов ПЖСК «Радуга» б/н от 08.12.2010 о назначении председателем ПЖСК «Радуга» «...».

- технические условия электроснабжения микрорайона VI п.Кольцово (№243/1 от 20.03.2013)

- титульный лист проекта постоянного электроснабжения микрорайона VI п.Кольцово (Проект 39.279.00-ЭС1)

- копия договора о технологическом присоединении к электрическим сетям №6 от 20.03.2013.

- копия договора энергоснабжения микрорайона VI п.Кольцово №0-401 абонента №7621.

- технические условия на водоснабжение и водоотведение микрорайона VI п.Кольцово №809 от 04.09.2012.

- письмо от ПЖСК «Радуга» в адрес Администрации рабочего поселка Кольцово исх. №10 от 10.04.2012 «О предоставлении в аренду земельного участка»

- письмо от Администрации рабочего поселка Кольцово в адрес ПЖСК «Радуга» № 2.13/13 27 от 10.05.2012.

Жалоба ПЖСК «Радуга» подана в соответствии с требованиями п.п.7-9 Порядка рассмотрения жалоб на действия (бездействие) заказчика при закупке товаров, работ, услуг (утв. Приказом ФАС России от 18.01.2013г. № 17/13), принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Администрация р.п. Кольцово представила следующие возражения на жалобу.

Земельный участок с кадастровым номером 54:19:190102:4856, выставленный на аукцион, был сформирован в установленном законом порядке (кадастровый паспорт земельного участка, муниципальный контракт на выполнение земельно-кадастровых работ в приложении).

Запрос о получении технических условий был направлен администрацией 06.05.2013, аукцион назначен на 21.10.2013, что подтверждается письмом в МУЭП «Промтехэнерго».

В информационном сообщении к вышеуказанному аукциону была допущена техническая ошибка, были указаны ранее выданные технические условия ПЖСК «Радуга», срок действия которых завершился 01.01.2013. Данная техническая

ошибка была исправлена (опубликовано соответствующее). Информация о технических условиях была размещена на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров аренды [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) официальном сайте рабочего поселка Кольцово [www.kolcovo.ru](http://www.kolcovo.ru), в рекламно-информационной газете «Компас». По словам ответчика, выданные технические условия, на которые идет ссылка в информационном сообщении, имеются в наличии у ПЖСК «Радуга», МУЭП «Промтехэнерго» в повторной выдаче технических условий администрации р.п. Кольцово отказала.

Никто из участников аукциона не обращался за предоставлением полного текста технических условий.

Ответчик сообщает, что проведение аукциона было обусловлено обращениями ПЖСК «Радуга» и ООО Управляющая Компания «Сибирь» за предоставлением одного и того же земельного участка. О проведении аукциона данные компании были уведомлены в мае 2012 года, что подтверждается копиями обращений и уведомлений в приложении).

Производство строительных работ и создание объекта недвижимости на земельном участке, возможно только при наличии разрешения на строительство. Разрешение, на строительство выдается в соответствии со ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Согласно указанной ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, к заявлению о выдаче разрешения на строительство, в числе прочих документов, необходимо приложить правоустанавливающие документы на земельный участок.

Согласно ст. 222 Гражданского Кодекса РФ, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений, признается самовольной постройкой.

По мнению ответчика, наличие проекта, выполненного ПЖСК «Радуга» не дает права на застройку. Документы, в установленном законом порядке ПЖСК «Радуга» были оформлены только на трансформаторную подстанцию в микрорайоне VI. Трансформаторная подстанция введена в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU54305000-53 и находится на земельном участке с кадастровым номером 54:19:190102:741. Данный земельный участок не входит в состав земельного участка с кадастровым номером 54:19:190102:4856, выставленного на аукцион.

Типовые формы договоров аренды земельных участков утверждены постановлениями администрации рабочего поселка Кольцово от 27.12.2012 № 1277 «Об утверждении типовых форм договоров аренды земельных участков», от 28.06.2013 № 498 «О внесении изменений в постановление администрации рабочего поселка Кольцово от 27.12.2012 № 1277 «Об утверждении типовых форм договоров аренды земельных участков».

Проект договора аренды земельного участка был подготовлен в соответствии с вышеуказанными постановлениями и протоколом заседания постоянно действующей комиссии по управлению и распоряжению земельными участками об утверждении начальной стоимости права на заключение договора аренды от

13.09.2013 № 05- 08/144.

В соответствии с п. 8 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения: «в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка...», опубликованном на сайтах: [www.kolcovo.ru](http://www.kolcovo.ru)-, [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в рекламно-информационной газете «Компас».

Согласно кадастрового паспорта земельного участка вид разрешенного использования земельного участка - инженерные коммуникации и объекты инженерной инфраструктуры. Цель предоставления вышеуказанного земельного участка в аренду соответствует разрешенному использованию земельного участка.

К возражениям на жалобу администрация р.п. Кольцово приложила следующие документы: копия кадастрового паспорта земельного участка; копия письма администрации р.п. Кольцово от 06.05.2013 № 2.13/1287; копия письма МУЭП «Промтехэнерго» от 14.05.2013 №496; копия письма ООО УК «Сибирь» от 19.03.2012; копия письма администрации р.п. Кольцово от № 2.13/1326; копия письма ПЖСК «Радуга» № 10 от 10.04.2012; копия письма ПЖСК «Радуга» № 11 от 11.04.2012; копия письма, администрации р.п. Кольцово от № 2.13/1327; копия постановления администрации р.п. Кольцово от № 768; копия рекламно-информационной газеты «Компас» № 36 от 19.09.2013; копия рекламно-информационной газеты «Компас» № 38 от 03.10.2013; копия письма ПЖСК «Радуга» №03/10-13 от 04.10.2013; копия письма администрации р.п. Кольцово от № 2.13/2668; копия письма ПЖСК «Радуга» № 1/13-09 от 30.09.2013; копия письма администрации р.п. Кольцово от № 2.13/2626.; копия Протокола заседания постоянно действующей комиссии по управлению и распоряжению земельными участками об утверждении начальной стоимости права на заключение договора аренды от 13.09.2013 № 05-08/144; копия письма прокурора НСО (Требование в порядке ст. 22 Закона «О прокуратуре РФ» от 10.07.2013 № 5- 100В-2013; копия акта обследования от 15.07.2013; копия муниципального контракта № 75/12 от 30.08.2012.

На заседании комиссии представители заявителя и ответчика поддержали свои доводы, а также заявитель указывал на отсутствие в извещении сведений о границах земельного участка и цели его предоставления.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

16.10.2013 года на официальном сайте <http://torgi.gov.ru/> уполномоченным органом – администрацией р.п. Кольцово, Новосибирской области размещено Извещение по проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:19:190102:4856 микрорайона VI р.п. Кольцово.

Согласно п. 5 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, 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.

В установленные законодательством сроки администрация р.п. Кольцово обратилась в МУЭП «Промтехэнерго» за выдачей технических условий подключения (технологического присоединения) объекта (участок с кадастровым номером 54:19:190102:4856 микрорайона VI) к сетям инженерно-технического обеспечения (что подтверждается запросом администрации р.п. Кольцово от 06.05.2013). Комиссией установлено, что границы земельного участка определены, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка. Разрешенное использование земельного участка указано в извещении, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения имеются в наличии у ПЖСК «Радуга».

Информация о возможности ознакомления с техническими условиями была размещена сайтах: [www.kolcovo.ru](http://www.kolcovo.ru)-, [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а так же в рекламно-информационной газете «Компас» (публикация от 19.09.2013г), что соответствует отведенному законодательством сроку. Согласно конкурсной документации, никто из участников аукциона не обращался за предоставлением полного текста технических условий.

Тем самым, доводы заявителя о нарушении процедуры проведения открытого аукциона права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:19:190102:4856 микрорайона VI р.п. Кольцово не нашли своего подтверждения.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

#### РЕШИЛА:

Признать жалобу ПЖСК «Радуга» на действия организатора торгов администрации р.п. Кольцово по проведению открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 54:19:190102:4856 микрорайона VI р.п. Кольцово необоснованной.

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