

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 82-07/18.1/17

30 октября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) 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	<...>	- заместитель Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Члены	<...>	- начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	<...>	- главный специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

при рассмотрении жалобы физического лица (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Администрации Еткульского муниципального района Челябинской области (далее – Комитет, организатор торгов)

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым

номером 74:07:1000036:124, 74:07:2000005:52 (далее – Земельные участки), извещение № 010917/0334860/02, лоты № 4, 5 (далее – Аукцион, торги).

Заявитель на заседание комиссии не явился, в качестве доводов в жалобе указал, что к извещению о проведении торгов не приложены, а также извещение не содержит в отношении Земельных участков сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, 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).

Поскольку в отношении Земельных участков технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют, у Комитета отсутствовали правовые основания для проведения Аукциона.

В связи с этим Заявитель просит признать жалобу обоснованной и принять решение об аннулировании торгов.

Комитетом на заседании Комиссии указано следующее.

При заполнении извещения Аукциона в электронной форме на сайте торгов (torgi.gov.ru) организатором торгов были заполнены все поля, обязательные для заполнения (отмечены красной звездочкой), поля «Параметры разрешенного строительства объекта» и «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» не обозначены обязательными для заполнения.

Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, сроке действия технических условий, плате за подключение (технологическое присоединение) в извещении о проведении Аукциона указаны.

Договоры аренды Земельных участков заключены, прошли государственную регистрацию.

По мнению Комитета, порядок организации и проведения торгов организатором

торгов не нарушен, в связи с чем доводы Заявителя являются необоснованными.

Изучив представленные материалы, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регламентирован статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно подпункту 8 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

В соответствии с подпунктом 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Пунктом 5 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила), установлено, 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 9 Правил 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.

При отсутствии на момент запроса заявителя технической возможности для подключения (технологического присоединения) вследствие недостаточности свободной мощности, необходимой для осуществления горячего водоснабжения, и отсутствии в инвестиционной программе организации, осуществляющей горячее водоснабжение, мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения (технологического присоединения), организация, осуществляющая горячее водоснабжение, в порядке, предусмотренном статьей 19 Федерального закона «О водоснабжении и водоотведении», осуществляет действия по определению возможности подключения (технологического присоединения) объекта заявителя к централизованным системам горячего водоснабжения, для чего направляет запрос в органы местного самоуправления поселения, городского округа о возможности подключения (технологического присоединения) объекта заявителя к централизованным системам горячего водоснабжения. При этом организация, осуществляющая горячее водоснабжение, обязана определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к централизованной системе горячего водоснабжения либо направить мотивированный отказ в выдаче указанных условий в течение 14 рабочих дней с даты получения от органа местного самоуправления поселения, городского округа информации, предусмотренной частью 2 статьи 19 Федерального закона «О

водоснабжении и водоотведении».

Аналогичные положения предусмотрены частями 7, 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Постановлением Администрации Еткульского муниципального района Челябинской области (далее – Администрация) от 19.07.2017 № 383, от 25.08.2017 № 469 принято решение о проведении Аукциона и пунктом 4 указанного правового акта проведение торгов возложено на Комитет.

Извещение о проведении торгов размещено в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 01 сентября 2017 года, согласно которому даты начала и окончания приема заявок 04.09.2017 и 28.09.2017 соответственно, рассмотрения заявок на участие в торгах – 29.09.2017, проведения Аукциона – 03.10.2017.

В извещении о проведении торгов, в том числе указано:

	Лот № 4	Лот № 5
Разрешенное использование	объекты придорожного сервиса	для производственной деятельности
Сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства	этажность зданий, сооружений: максимальная - 3, минимальная - 1; высота зданий, сооружений: максимальная - 12 м.; максимальный процент застройки в границах земельного участка: 70%. Объекты площадью: до 1500 кв.м.	этажность зданий, сооружений: максимальная - 3, минимальная - 1; высота зданий, сооружений: максимальная - 12 м.; максимальный процент застройки в границах земельного участка: 70%. Объекты площадью: от 1500 кв.м. до 5000 кв.м.
	1) Для присоединения к электрическим сетям:	1) Для присоединения к электрическим сетям: - максимальная нагрузка: 15 кВт; - срок подключения: в течение 2 лет;
		- срок действия технических условий: 2

<p>Сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения</p>	<p>- максимальная нагрузка: 15 кВт; - срок подключения: в течение 2 лет; - срок действия технических условий: 2 года; - плата за подключение: 550 рублей.</p>	<p>года; - плата за подключение: 550 рублей. 2) Для присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения: - гарантируемый свободный напор в месте присоединения: максимальный - 0,25 МПа, минимальный – 0,05 МПа; - подключаемая нагрузка в сутки: 0,63 м³/сутки; - срок подключения: 3 года; - срок действия технических условий: 3 года.</p>
---	--	--

Извещение о проведении торгов по лоту № 4 не содержит сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям тепло- и водоснабжения, водоотведения.

Извещение о проведении торгов по лоту № 5 не содержит сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям теплоснабжения, о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям водоснабжения.

Кроме того, указанные в извещении о проведении Аукциона сведения не позволяют сделать вывод о фактическом сроке подключения объекта капитального строительства к электросетям и сетям водоснабжения и водоотведения (по лоту № 5) и сроках действия технических условий, поскольку указанные сроки исчисляются согласно выданных технических условий с даты их выдачи.

Таким образом, действия Администрации по принятию решения о проведении Аукциона при отсутствии технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства по лоту № 4 к сетям тепло- и водоснабжения, водоотведения, по лоту № 5 к сетям теплоснабжения не соответствуют подпункту 4 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ.

Действия Комитета по неуказанию в извещении о проведении торгов сведений 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 извещения о проведении Аукциона, не соответствуют подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, Комиссия отмечает, что сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения подлежат указанию не только в прикрепленном к извещению о проведении торгов файле, но и непосредственно в электронной форме извещения в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru.

Указание Заявителя о нарушении порядка организации и проведения торгов в части отсутствия в извещении о проведении Аукциона технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения Земельных участков не могут быть приняты во внимание, поскольку ЗК РФ предусмотрено указание в извещении о проведении торгов сведений, а не приложение непосредственно технических условий подключения.

Согласно протоколам от 29.09.2017 рассмотрения заявок на участие в Аукционе на участие в торгах по лотам № 4, 5 поступило по одной заявке.

Протоколами № 061/17, 062/17 от 03.10.2017 торги по лотам № 4, 5 признаны несостоявшимися в связи с поступлением одной заявки на участие в Аукционе.

Указанные протоколы размещены в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru 03.10.2017.

Комитетом представлены подписанные и прошедшие 09.10.2017 и 13.10.2017 государственную регистрацию договоры аренды Земельных участков.

Поскольку договоры аренды Земельных участков заключены, у Комиссии отсутствуют основания по выдаче предписания, предусмотренного частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного Комиссия Челябинского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу обоснованной.

2. Признать действия Администрации по принятию решения о проведении Аукциона при отсутствии технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства по лоту № 4 к сетям тепло- и водоснабжения, водоотведения, по лоту № 5 к сетям теплоснабжения нарушением подпункта 8 пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Признать действия Комитета по неуказанию в извещении о проведении торгов сведений 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 извещения о проведении Аукциона не соответствующую подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. Предписание в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции не выдавать.

5. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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