Р Е Ш Е Н И Е
по жалобе № 042/10/18.1-164/2020

«06» февраля 2020 г. г. Кемерово

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области по рассмотрению жалоб о нарушении процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии: <…> – руководителя управления;

Членов Комиссии:
<…> – начальника отдела ЖКХ, транспорта и связи;
<…> – начальника отдела судебной и правовой работы;
<…> – главного специалиста-эксперта отдела ЖКХ, транспорта и связи;
<…> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти.

при участии:

- <…> – председателя администрации Новокузнецкого муниципального района.

в отсутствие:

- представителя ООО «Интеко», извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения настоящей жалобы.

рассмотрев в порядке, установленном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ № 135-ФЗ), жалобу ООО «Интеко» и материалы жалобы № 042/10/18.1-164/2020

УСТАНОВИЛА:

29.01.2020 в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба ООО «Интеко» на действия организатора торгов – администрации Новокузнецкого муниципального района при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район, Терсинское сельское поселение, п. Чистогорский, общей площадью 5 784 кв.м., кадастровый номер <...> :09:1727001:2720, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 261219/0723795/01).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неуказании в извещении о проведении аукциона сведений:

- 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;

- о максимальной нагрузке и сроках 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.

Уведомлением от 31.01.2020 № 11/983 рассмотрение жалобы было назначено на 06.02.2020 на 11 часов 00 минут.

06.02.2020 в адрес Кемеровского УФАС России от администрации Новокузнецкого муниципального района поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 042/10/18.1-164/2020 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что с подробными техническими условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платой за подключение любой заявитель мог ознакомиться по месту нахождения организатора торов.

Также из представленных письменных пояснений следует, что сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства содержатся в Правилах землепользования и застройки Терсинского сельского поселения Новокузнецкого муниципального района, утвержденных Советом народных депутатов Терсинского сельского поселения от 30.12.2015 № 153. Данные правила доступны для ознакомления всем заинтересованным лицам на официальном сайте администрации Новокузнецкого муниципального района http://www.admnkr.ru.

Кроме того из представленных письменных пояснений следует, что в связи с тем, что ООО «Интеко», не являлось участником открытого аукциона, основания для подачи данной жалобы отсутствовали.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 042/10/18.1-164/2020, Комиссия Кемеровского УФАС России установила следующее:

Частью 1 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ установлено, что антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо 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 18.07.2011 г. № 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 части 2 статьи 18.1 ФЗ № 135-ФЗ действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, в антимонопольный орган вправе обратиться не только участники торгов, но и иные лица, если обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка организации и проведения торгов, размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Поскольку ООО «Интеко» в своей жалобе поданной в адрес Кемеровского УФАС России обжаловались действия организатора торгов – администрации Новокузнецкого муниципального района, связанные с нарушением порядка размещения информации о проведении торгов, а именно: торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район, Терсинское сельское поселение, п. Чистогорский, общей площадью 5 784 кв.м., кадастровый номер <...> :09:1727001:2720, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 261219/0723795/01), основания для отклонения жалобы у антимонопольного органа отсутствовали.

Таким образом, довод представителя администрации Новокузнецкого муниципального района о том, что ООО «Интеко», подавшее жалобу не являлось участником открытого аукциона, а следовательно не вправе подавать данную жалобу, является необоснованным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа

государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является 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, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

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 (пункт 19 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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 (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).

Указанные условия являются обязательными к включению в извещение.

Исходя из указанного положения, сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должны содержать следующие данные: предельная свободная мощность существующих сетей; максимальная нагрузка и срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий; плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного

извещения.

Комиссией Кемеровского УФАС России установлено, что 26.12.2019 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru размещено извещение № 261219/0723795/01 о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район, Терсинское сельское поселение, п. Чистогорский, общей площадью 5 784 кв.м., кадастровый номер <...> :09:1727001:2720, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка.

Установлено, что в извещении отсутствуют 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).

Пунктом 4 части 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно пункту 24 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

В соответствии с пунктом 2 «Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 5 Правил № 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.

Исходя из положений указанных выше норм права наличие сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям водоснабжения и водоотведения.

Из содержания извещения от 26.12.2019, размещенного на сайте torgi.gov.ru, № 261219/0723795/01 следует, что ознакомление претендентов с информацией, касающейся технических условий подключения объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, производится в администрации Новокузнецкого муниципального района, по адресу: г. Новокузнецк, ул. Сеченова, 25, каб. № 102.

Отсутствие в составе извещения сведений 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) на дату опубликования указанного извещения свидетельствует о ненадлежащем выполнении администрацией Новокузнецкого муниципального района требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Кроме того отсутствие указанной информации в свободном доступе ограничивает потенциальный круг претендентов на получение земельного участка.

Нарушение порядка опубликования (размещения) извещения о проведении торгов влечет ограничение доступа к информации о проведении торгов заинтересованных лиц.

В подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ сформулированы императивные требования о том, что 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 (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 Кемеровского УФАС России установлено, что в рассматриваемом случае разрешенное использование выставленного на аукцион земельного участка определено для среднеэтажной жилой застройки.

Неуказание в информационном сообщении всей необходимой информации, установленной подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а также указание администрацией Новокузнецкого муниципального района в извещении на возможность ознакомления с техническими условиями в администрации Новокузнецкого муниципального района прямо противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения требований данной нормы закона вне зависимости от объема подлежащей размещению информации.

В пункте 19 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В пункте 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ перечислены обязательные требования к содержанию извещения о проведении аукциона. Произвольное, по своему выбору указание части сведений из числа прямо перечисленных в законе недопустимо.

Кроме того, указание на возможность ознакомления с техническими условиями в администрации Новокузнецкого муниципального района является ненадлежащим исполнением требований пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, поскольку такой порядок предоставления информации не предусмотрен законом и налагает на потенциальных участников неоправданные ограничения и затраты, связанные с ознакомлением с аукционной документацией (в частности для потенциальных участников, территориально удаленных от Новокузнецкого муниципального района).

Из изложенного следует, что лица, заинтересованные в приобретении права аренды указанного земельного участка для среднеэтажной жилой застройки были лишены возможности претендовать на земельный участок и заключить соответствующий договор, т.е. в рассматриваемом случае мог быть сужен круг потенциальных претендентов на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, организатором торгов - администрацией Новокузнецкого

муниципального района при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район, Терсинское сельское поселение, п. Чистогорский, общей площадью 5 784 кв.м., кадастровый номер <...> :09:1727001:2720, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка допущено нарушение процедуры проведения торгов.

Отсутствие в извещении о проведении торгов сведений, указание которых обязательно в силу закона, является обстоятельством, препятствующим принять участие в конкурентной борьбе за получение права на земельный участок, а, следовательно, препятствует осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Действия администрации Новокузнецкого муниципального района, выразившиеся в неуказании в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район, Терсинское сельское поселение, п. Чистогорский, общей площадью 5 784 кв.м., кадастровый номер <...> :09:1727001:2720, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 261219/0723795/01), сведений обо всех необходимых технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, вступают в противоречие с требованиями подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного п. 3.1 ч. 1 ст. 23 настоящего Федерального закона.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район, Терсинское сельское поселение, п. Чистогорский, общей площадью 5 784 кв.м., кадастровый номер <...> :09:1727001:2720, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка в действиях организатора торгов – администрации Новокузнецкого муниципального района, Комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, комиссия Кемеровского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.

2. Признать администрацию Новокузнецкого муниципального района нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий муниципальный район, Терсинское сельское поселение, п. Чистогорский, общей площадью 5 784 кв.м., кадастровый номер <...> :09:1727001:2720, целевое назначение: среднеэтажная жилая застройка.

3. Выдать администрации Новокузнецкого муниципального района предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

4. Передать материалы жалобы № 042/10/18.1-164/2020 должностному лицу для решения вопроса о возбуждении административного производства.

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

Председатель Комиссии: <…>

Члены Комиссии: <…>

<…>

<…>

<…>