

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу *** (вх.№5752 от 04.12.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона по продаже земельных участков в отношении лота №5 (земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110159:267), извещение №021118/18283703/01 от 02.11.2018, сайт www.torgi.gov.ru,

в присутствии Заявителя, представителей Организатора торгов – ***, ***, (доверенности в материалах дела),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/52-2018/4847 от 05.12.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 12.12.2018 в 11:00, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы *** сводятся к следующему.

В своей жалобе Заявитель указывает, что Организатором торгов при выставлении земельного участка с КН 10:01:0110159:267 на торги не соблюдены требования пункта 4 части 3 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), - в технической документации отсутствуют технические условия подключения данного земельного участка к централизованным системам электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения.

Учитывая изложенное, *** просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов предписание об аннулировании аукциона.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх.№5866 от 10.12.2018), просит признать жалобу необоснованной.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №021118/18283703/01 от 02.11.2018 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа

(8 лотов).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 19.10.2018 №2440-м/20р, №2439-м/20р, от 18.10.2018 №2422-м/20р, от 12.10.2018 №2396-м/20р, от 29.10.2018 №2521-м/20р, №2522-м/20р, от 23.10.2018 №2466-м/20р.

Обжалуемый лот - лот №5: земельный участок из земель населенных пунктов, КН 10:01:0110159:267, вид разрешенного использования – «офисные и административные здания организаций различного профиля. Территориальная зона - Пк III -V. Зона коммунально-складских объектов III -V классов опасности».

Ограничения и обременения: установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его частичным расположением в границах охранной зоны инженерных сетей (площадь 738 кв. м), также в связи с частичным расположением в границах санитарно-защитной зоны производственной службы V класса опасности (ОАО «МРСК Северо-Запада» «Карелэнерго») (площадь 204 кв. м), предусмотренные ст. 76 Правил землепользования и застройки г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Республика Карелия, Петрозаводский городской округ, г. Петрозаводск, пр. Высотный.

Площадь земельного участка: 2118 кв. м.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: начальный размер годовой арендной платы: 267 000,00 руб. в год.

«Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 8 010,00 руб., сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 53 400,00 руб.

Прием заявок: с 03.11.2018 по 03.12.2018, дата проведения аукциона: 10.12.2018.

Заслушав доводы представителей Заявителя, Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи 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 РФ, признаны несостоявшимися.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Согласно пп. 4 пункта 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила 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 - Правила), которые регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.07.2018 № 787 «О подключении (технологическом присоединении) к системам теплоснабжения, недискриминационном доступе к услугам в сфере теплоснабжения, изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» были внесены изменения, в том числе, в части исключения из понятия сетей инженерно-технического обеспечения, приведенного в пункте 2

Постановления № 83, сетей теплоснабжения.

Согласно действующей на момент объявления обжалуемого аукциона редакции Постановления №83, «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **водоснабжения и водоотведения**.

«Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» - процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов.

«Технологически связанные сети» - принадлежащие на праве собственности или ином законном основании организациям сети инженерно-технического обеспечения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в единой технологической системе **водоснабжения и водоотведения**.

Вышеизложенное подтверждает, что в настоящее время сети инженерно-технического обеспечения представляют собой совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **водоснабжения и водоотведения**; в понятие сетей инженерно-технического обеспечения не включены электрические сети (сети электроснабжения).

Таким образом, действующим законодательством не предусмотрена обязанность уполномоченного органа по направлению запроса и последующему размещению в извещении о проведении торгов сведений о технических условиях подключения к сетям электроснабжения.

Положениями Правил 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, определен порядок 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 (далее - Правила № 861).

В силу пп. а пункта 7 Правил №861 заявителем является юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение, увеличить объем максимальной мощности, а также изменить категорию надежности электроснабжения, точки присоединения, виды производственной деятельности без пересмотра (увеличения) величины максимальной мощности, но с изменением схемы внешнего электроснабжения энергопринимающих устройств заявителя.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно - технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду

земельного участка, не входит в круг лиц, на которые распространяют действие Правила №861.

Таким образом, Правила № 861 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям электросетевого хозяйства по запросам органов государственной власти или местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к **сетям водоснабжения и водоотведения**.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что Организатором торгов в рамках процедуры, предусмотренной статьей 39.11 ЗК РФ, были получены необходимые технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения и водоотведения), что подтверждается письмом АО «ПКС- Водоканал» от 10.09.2018 № 131.04-1-3/5379. Вся необходимая информация о земельном участке с КН 10:01:0110159:267: технические условия подключения объекта к сетям водоснабжения и водоотведения, выписка из ЕГРН, градостроительный план, - была размещены на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> в приложенной документации, опубликованной в электронном формате; любое лицо, заинтересованное на участие в аукционе, имело возможность ней ознакомиться.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если 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.

Возможность обращения с жалобой лица, не подававшего заявку на участие в торгах определяется наличием реального (а не мнимого, предполагаемого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов. В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в антимонопольный орган с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Вихорев Д.А. участие в аукционе по обжалуемому лоту не принимал, запросов в адрес Организатора торгов не направлял; на заседании Комиссии Карельского УФАС России не указал, каким образом действия Организатора торгов, связанные с проведением обжалуемых торгов, могут ущемлять или

нарушать его права и законные интересы, препятствовать подаче заявки на участие в торгах.

Проанализировав извещение и аукционную документацию, изучив доводы Заявителя, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу *** (вх.№5752 от 04.12.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона по продаже земельных участков в отношении лота №5 (земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110159:267), извещение №021118/18283703/01 от 02.11.2018, сайт www.torgi.gov.ru **необоснованной.**

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.