

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области

по делу №02-08-96-2017

Резолютивная часть решения оглашена 18 декабря 2017 года

Решение в полном объеме изготовлено 21 декабря 2017 года
г. Курск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

руководитель Курского УФАС России, председатель Комиссии,

начальник отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы УФАС по Курской области, член Комиссии,

ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, антимонопольного контроля и рекламы Курского УФАС России, член Комиссии;

рассмотрев дело №02-08-96-2017 по признакам нарушения порядка организации и проведения торгов организатором торгов – Администрацией Курского района Курской области, в присутствии представителя Администрации Курского района Курской области (по доверенности) — Б. А. В., в отсутствие представителя ООО «Стройпартнер», надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Курское УФАС России 07.12.2017 г. поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» на действия организатора торгов — Администрации Курского района Курской области при проведении торгов № 101117/0194918/01 в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области (лоты №11-18), противоречащие по мнению подателя жалобы, установленному законодательством порядку проведения торгов.

Как следует из доводов жалобы, организатором торгов в извещении о проведении торгов не указаны технические условия подключения (технологического

присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствует информация о размере платы за присоединение к энергосетям, что является, по мнению заявителя, нарушением Земельного кодекса РФ и ФЗ «О защите конкуренции».

В процессе рассмотрения поступившей жалобы, Курским УФАС России установлено следующее.

10 ноября 2017 года на официальном сайте РФ www.torgi.gov.ru организатором торгов — Администрацией Курского района Курской области размещено извещение о проведении торгов №101117/0194918/01 в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области (лоты №11-18).

В соответствии с извещением о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков аукцион назначен на 18 декабря 2017 года.

Прием заявок на участие в аукционе осуществлялся до 11 декабря 2017 г. включительно. Рассмотрение заявок на участие в аукционе и определение участников аукциона состоялось 13 декабря 2017 г.

Как следует из Протокола №52/2017 заседания комиссии по проведению торгов (аукционов, конкурсов) по продаже находящихся в муниципальной собственности и (или) государственная собственность на которые не разграничена земельных участков, права на заключение договоров аренды таких земельных участков, расположенных на территории Курского района Курской области, о рассмотрении заявок на участие в аукционе от 13.12.2017 г. (далее Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе) по лотам №11- 12, №14-18 заявки не поступили. По лоту №13 поступила одна заявка от ООО «Юпитер 9». В связи с отсутствием заявок аукцион №101117/0194918/01 по лотам №11-18 признан несостоявшимся. Единственным участником аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту №13 признано ООО «Юпитер 9».

В ходе рассмотрения дела представитель организатора торгов пояснил, что объем сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, изложенный в извещении о проведении торгов, соответствует информации, полученной Администрацией Курского района Курской области от поставщиков соответствующих услуг. Технологические условия подключения (технологического присоединения) по лотам №№11-18 размещены в извещении о проведении вышеуказанных торгов после информации о лоте №18.

Также представитель организатора торгов пояснил, что запросы о разъяснении положений документации вышеуказанных торгов, в том числе о порядке и условиях технического подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в адрес организатора торгов не поступали.

Выслушав объяснения организатора торгов, проанализировав материалы дела, Комиссия Курского УФАС России приходит к следующему.

Постановлением Администрации Курского района Курской области №3365 от 03.11.2017 г. назначено проведение торгов на право заключения договоров аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов (8 земельных участков), с

видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области. Срок аренды 10 лет.

Отношения, связанные с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируются гл. V.1 Земельного Кодекса РФ.

В соответствии со ст. 39.3 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в законе.

Статьей 39.12 предусмотрен порядок проведения аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а так же аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пп. 4 п. 21 ст. 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).

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила № 83), в пункте 2 данных правил дано понятие сетей инженерно-технического обеспечения как совокупности имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения

Пунктом 10 Правил № 83 установлено, что технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи.

Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к

сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения, используемых в процессе холодного водоснабжения и водоотведения) не требуется создания (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается. (Пункт 11 Правил №83)

Из материалов дела следует, что предметом рассматриваемого аукциона по лотам №11-18 является право заключения договоров аренды земельных участков, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Лебяженский сельсовет» Курского района Курской области вид разрешенного использования «предпринимательство» включает в себя размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

С учетом вида разрешенного использования земельных участков, являющихся предметом торгов №101117/0194918/01 (лоты №№11-18), извещение о проведении данных торгов, в силу требований пп 4, п. 21. ст. 39.11 ЗК РФ №101117/0194918/01 должно содержать также сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В извещение о проведении торгов №101117/0194918/01 после описания лота №18 содержится следующая информация: технологические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно – технического обеспечения:

а) имеется возможность технологического подключения к газопроводу. Предельная свободная мощность существующих сетей газораспределения – 5 куб.м./час. Максимальная нагрузка: определяется после предоставления расчета планируемого максимального часового расхода природного газа объектом капитального строительства с учётом ранее выданных технических условий и не более предельной свободной мощности газораспределительной сети. Срок подключения объекта к сетям газораспределения: согласно договору о подключении. Срок действия технических условий: 3 года с даты их выдачи. Плата за технологическое присоединение установлена постановлением Комитета по тарифам и ценам Курской области № 95 от 13.11.2015 г.;

б) имеется возможность технологического присоединения к сетям энергоснабжения. Плата за подключения определяется согласно Постановления Комитета по тарифам и ценам Курской области № 100 от 23.12.2016 года.

в) имеется возможность технологического подключения по водоснабжению.

Учитывая, что разрешенное использование выставленных на аукцион земельных участков предусматривает размещение объектов капитального строительства, в извещении Администрации Курского района Курской области о проведении торгов размещена лишь информация о наличии возможности технологического подключения (присоединения) относительно сетей водоснабжения и электроснабжения, однако необходимая потенциальным участникам торгов информация не указана.

В подпункте 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК 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, с указанием определенных показателей. При этом закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона.

Как следует из материалов дела, видом разрешенного использования земельных участков, выставленных на аукцион №101117/0194918/01 по лотам №№11-18 предусматривается размещение объекта капитального строительства. Указание Администрацией Курского района Курской области в извещении о проведении торгов только информации о наличии возможности технологического подключения (присоединения) в отношении сетей водоснабжения и электроснабжения противоречит требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ и не может быть расценено как достаточное в целях соблюдения требований данной нормы закона.

Таким образом, действия организатора торгов - Администрации Курского района Курской области при проведении торгов № 101117/0194918/01 в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области (лоты №11-18), нарушают порядок проведения торгов, установленный пп. 4 п. 21 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ.

В соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе №52/2017 от 13.12.2017 г. торгов № 101117/0194918/01 в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области по лотам №11-18 признаны несостоявшимися.

При таких обстоятельствах, учитывая, что торги № 101117/0194918/01 по лотам №11-18 признаны несостоявшимися, в силу положений ст.23 ФЗ «О защите конкуренции» у Курского УФАС России отсутствуют правовые основания для выдачи предписания об аннулировании торгов или отмены протоколов, составленных в ходе их проведения.

На основании изложенного, информации и материалов, имеющих в деле, пояснений сторон, руководствуясь статьей 18.1, частью 1 статьи 23, статьи 41, статьи 49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» частично обоснованной.

2. Признать организатора торгов - Администрацию Курского района Курской области при проведении торгов № 101117/0194918/01 в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области (лоты №11-18), нарушившим порядок проведения торгов, установленный пп. 4 п. 21 статьи 39.12 Земельного Кодекса РФ

3. В связи с признанием торгов № 101117/0194918/01 в форме открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, из категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования – предпринимательство, расположенных в Лебяженском сельском совете Курского района Курской области по лотам №11-18 несостоявшимися, предписание организатору торгов - Администрации Курского района Курской области не выдавать.

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

Председатель Комиссии

/подпись/

Члены Комиссии

/ подписи/