

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-13-09

e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № К-225-02/2018

02 апреля 2018г.
Владимир

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

<_____> – председателя комиссии – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

<_____> – члена комиссии – заместителя начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

<_____> – ведущего специалиста – эксперта отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти;

при участии:

от организатора аукциона - Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района – председателя Комитета Ф., действующей на основании распоряжения главы Суздальского района от 17.06.2014 № 171-л, И. по доверенности от 26.03.2018 № КУИЗ-642/02-58

в отсутствие заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы, после перерыва, объявленного на 02.04.2018, в отсутствие представителей, рассмотрев дело № К-225-02/2018, возбужденное по жалобе гр. Д. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района ИНН 3325003313, ОГРН 10333002800123 при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка из земель населенных пунктов 1840 кв.м, с кадастровым номером 33:05:120102:1477 (извещение № 070218/0100809/01)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее - Владимирское УФАС России) поступила жалоба гр. Д. (далее по тексту – заявитель) на действия организатора торгов Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района (далее по тексту – Комитет, КУИЗ) при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка из земель населенных пунктов 1840 кв.м, с кадастровым номером 33:05:120102:1477, местоположение: Владимирская область, р-н Суздальский, МО Павловское, п. Садовый, южнее земельного участка с кадастровым номером 33:05:120102:1355 с разрешенным использованием: среднеэтажная жилая застройка (извещение № 070218/0100809/01) в порядке статьи 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Заявителем указано на нарушение организатором аукциона п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации. В обоснование жалобы гр. Д. приводит следующие доводы:

извещение и аукционная документация не содержит 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;

- 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.

В соответствии с п.8. ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства 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;

Таким образом, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, возникающих в силу закона, что не позволило потенциальным участникам (особенно иногородним) принять участие в аукционе.

Следовательно, со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства.

Представители Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района с доводами жалобы не согласились, пояснив следующее.

В размещенной аукционной документации указаны параметры разрешенного строительства в соответствии с территориальной зоной градостроительного зонирования, установленной Правилами землепользования и застройки муниципального образования Павловское, утвержденными решением Совета народных депутатов Суздальского района от 28.06.2017 № 53.

Иные параметры разрешенного строительства будут указаны в градостроительном плане земельного участка при получении разрешения на строительство.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19.06.2017 № 727 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства

Российской Федерации» запрос о предоставлении технических условий должен содержать:

- а) полное и сокращенное (при наличии) наименования заявителя, его организационно правовую форму, местонахождение и почтовый адрес (для юридического лица) либо фамилию, имя, отчество, местожительство и почтовый адрес (для физического лица (индивидуального предпринимателя));
- б) планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- в) планируемую величину максимального часового расхода газа (мощности) отдельно по различным точкам подключения (если их несколько) с обоснованием необходимости подключения нескольких точек;
- г) наименование присоединяемого объекта сети газораспределения в случае предоставления технических условий на присоединение объекта сети газораспределения к другой сети газораспределения;
- д) информацию о включении присоединяемого объекта сети газораспределения в программу газификации или о наличии права собственности на реконструируемые объекты сети газораспределения в случае предоставления технических условий на присоединение объекта сети газораспределения к другой сети газораспределения.

На момент выставления земельного участка на торги Комитет, как организатор торгов, не располагает информацией о планируемых к строительству объектах, в связи с этим указать в аукционной документации более конкретные значения не представляется возможным. Аналогичная ситуация и при подключении к электрическим сетям.

Аукционная документация является публичным документом и каждое заинтересованное лицо вправе с ней ознакомиться на безвозмездной основе.

Однако за период приема заявок с 07.02.2018 года по 06.03.2018 года заинтересованные лица в Комитет не обращались.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в адрес организатора аукциона – Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района, Заявителя направлены уведомления о поступлении жалоб и о приостановлении процедуры проведения торгов по продаже земельного участка от 22.03.2018 № 02/1329-сэв.

Исследовав представленные документы, оценив доводы Заявителя, организатора торгов – КУИЗ Суздальского района Владимирской области Комиссия антимонопольного органа пришла к следующим выводам.

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 ЗК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ, решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Согласно [статье 39.2](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) названного Кодекса.

В [пункте 19 статьи 39.11](#) ЗК РФ установлено, что 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.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) 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](#) ЗК РФ).

На основании [подпункта 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).

В соответствии с постановлением главы администрации главы администрации Суздальского района от 01.02.2018 № 223 Комитету по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района поручено провести торги по продаже права аренды сроком на 10 (десять) лет земельного участка из земель населенных пунктов 1840 кв.м, с кадастровым номером 33:05:120102:1477, местоположение: Владимирская область, р-н Суздальский, МО Павловское, п. Садовый, южнее земельного участка с кадастровым номером 33:05:120102:1355 с разрешенным использованием: среднеэтажная жилая застройка.

07.02.2018 на официальном сайте в сети Интернет www.torgi.gov.ru КУИЗ Суздальского района размещено извещение № 070218/0100809/01 Лот № 1 о проведении торгов по продаже права аренды сроком на 10 (десять) лет земельного участка из земель населенных пунктов 1840 кв.м, с кадастровым номером 33:05:120102:1477, местоположение: Владимирская область, р-н Суздальский, МО Павловское, п. Садовый, южнее земельного участка с кадастровым номером 33:05:120102:1355 с разрешенным использованием: среднеэтажная жилая застройка.

В печатном районном издании «Суздальская новь» от 07.02.2018 № 11(11864) также размещено извещение Лот № 1 о продаже права аренды сроком на 10 (десять) лет с кадастровым номером 33:05:120102:1477.

Дата проведения аукциона – 12 марта 2018.

На участие в торгах (аукционе) была подана единственная заявка ООО «СтройБизнесПроект».

Согласно протоколу от 07.03.2018 № 1 на участие в торгах (аукционе) по продаже права аренды сроком на 10 (десять) лет с кадастровым номером 33:05:120102:1477 аукцион признан несостоявшимся с единственным допущенным участником ООО «СтройБизнесПроект».

Комитетом по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района 19.03.2018 заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 33:05:120102:1477 № 40 с ООО «СтройБизнесПроект», как с единственным участником аукциона.

Текст извещения, опубликованного на официальном сайте www.torgi.gov.ru и печатном издании содержит следующую информацию:

Информация о технической возможности технологического присоединения:

- технической возможности подключения к сетям водоснабжения не имеется, необходимо устройство индивидуальной скважины, к сетям водоотведения имеется;

- техническая возможность подключения к существующему газопроводу будет рассчитана при получении сведений о количестве квартир и газоиспользующем оборудовании;

- имеется техническая возможность технологического присоединения – ВЛ 10 кВ ф.1003 ПС Садовая, ЗТП № 133/630 кВА, ф.2 опора № 3 находится в границе участка.

Технические условия подключения объекта и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения могут быть выданы при предъявлении документов на право собственности (аренды) земельного участка и заключении договора на технологическое присоединение к сетям.

В размещенной аукционной документации к извещению № 070218/0100809/01 указаны параметры разрешенного строительства: Ж- 3 - Зона застройки жилыми домами средней этажности выделены для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов до 8 этажей. Допускается широкий спектр услуг местного значения, коммунальные предприятия без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

В соответствии с п. 7 Постановления Правительства РФ от 30.12.2013 N 1314 "Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации" запрос о предоставлении технических условий должен содержать:

а) полное и сокращенное (при наличии) наименования заявителя, его организационно-правовую форму, местонахождение и почтовый адрес (для юридического лица) либо фамилию, имя, отчество, место жительства и почтовый адрес (для физического лица (индивидуального предпринимателя));

б) планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);

в) планируемую величину максимального часового расхода газа (мощности) отдельно по различным точкам подключения (если их несколько) с обоснованием необходимости подключения нескольких точек;

г) наименование присоединяемого объекта сети газораспределения в случае предоставления технических условий на присоединение объекта сети газораспределения к другой сети газораспределения;

д) информацию о включении присоединяемого объекта сети газораспределения в программу газификации или о наличии права собственности на реконструируемые объекты сети газораспределения в случае предоставления технических условий на присоединение объекта сети газораспределения к другой сети газораспределения.

Исходя из установления параметров разрешенного строительства как зоны застройки жилыми домами средней этажности с размещением многоквартирных домов до 8 этажей, Комитет не располагал информацией о планируемых к строительству объектах, в связи с чем, указать в аукционной документации более конкретные значения возможности не имел.

В соответствии с п.9 Правил организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка 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.

В случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Положение подп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения

(технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данная позиция отражена также в письме Минэкономразвития РФ от 30.06.2015 № 23и-3009.

В материалы дела представителями Комитета предоставлены запросы в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и информационные письма указанных организаций, содержащие информацию о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на, планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 33:05:120102:1477.

[Статьей 18.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

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 [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Проанализировав и оценив указанные в извещении сведения, исходя из установленных фактических обстоятельств по данному конкретному делу, Комиссия приходит к выводу о том, что КУИЗ разместил все необходимые сведения согласно требованиям ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации

Следовательно, заявленное гр. Д. требование, в отсутствии оснований для признания ее обоснованной, удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу гр.Д. на действия организатора торгов – Комитета по управлению имуществом и землеустройству администрации Суздальского района при проведении торгов в форме аукциона по продаже права аренды земельного участка из земель населенных пунктов 1840 кв.м, с кадастровым номером 33:05:120102:1477, местоположение: Владимирская область, р-н Суздальский, МО Павловское, п. Садовый, южнее земельного участка с кадастровым номером 33:05:120102:1355 (извещение № 070218/0100809/01) – необоснованной.

Председатель Комиссии _____

Члены Комиссии: _____

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

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