Р Е Ш Е Н И Е

по жалобам № 32/11-18.1-2018, № 33/11-18.1-2018

«20» марта 2018 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: <…>;

Членов Комиссии: <…> – начальника отдела топливно-энергетического комплекса;

<…> – И.о. начальника отдела судебной и правовой работы;

<…> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

<…> – главного специалиста-эксперта отдела ЖКХ, транспорта и связи.

при участии:

- <…> – представителя администрации Шерегешского городского поселения.

в отсутствие:

- физического лица <…>, 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), жалобы физического лица <…> и материалы жалоб № 32/11-18.1-2018, № 33/11-18.1-2018

УСТАНОВИЛА:

12.03.2018, 14.03.2018 г. в адрес Кемеровского УФАС России поступили жалобы физического лица на действия организатора торгов - администрации Шерегешского городского поселения при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш,

- гора Зеленая, общей площадью 600 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102010:415, целевое назначение: строительство кафе.

- ул. Вокзальная, 57в, общей площадью 3 589 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102001:4195, целевое назначение: установка промышленного сооружения (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 290118/3515685/04, № 290118/3515685/02).

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;

- 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.

Уведомлениями от 15.03.2018 г. № 11/2337, 11/2338 рассмотрение жалоб было назначено на 20.03.2018 г. на 15 часов 00 минут.

20.03.2018 г. в адрес Кемеровского УФАС России от администрации Шерегешского городского поселения поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалоб № 32/11-18.1-2018, № 33/11-18.1-2018 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что в связи с тем, что физическое лицо, подавшее жалобы не являлся участником открытого аукциона, основания для подачи данных жалоб отсутствовали.

Также из представленных письменных пояснений следует, что вся необходимая для проведения открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка содержалась в извещении о проведении торов размещенном на официальном сайте торгов.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся материалы по жалобам № 32/11-18.1-2018, № 33/11-18.1-2018 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 физическим лицом <…> в своих жалобах поданных в адрес Кемеровского УФАС России обжаловались действия организатора торгов – администрации Шерегешского городского поселения, 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, Таштагольский район, пгт. Шерегеш,

- гора Зеленая, общей площадью 600 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102010:415, целевое назначение: строительство кафе.

- ул. Вокзальная, 57в, общей площадью 3 589 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102001:4195, целевое назначение: установка промышленного сооружения (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 290118/3515685/04, № 290118/3515685/02), основания для отклонения жалоб у антимонопольного органа отсутствовали.

Таким образом, довод представителя администрации Шерегешского городского поселения о том, что физическое лицо, подавшее жалобы не являлся участником открытого аукциона, а следовательно не вправе подавать данные жалобы, 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 30.01.2018 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru размещены извещения № 290118/3515685/04, № 290118/3515685/02 о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш,

- гора Зеленая, общей площадью 600 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102010:415, целевое назначение: строительство кафе.

- ул. Вокзальная, 57в, общей площадью 3 589 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102001:4195, целевое назначение: установка промышленного сооружения.

Установлено, что в извещении отсутствуют 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).

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.

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 тепло-, газо-, 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 указанной нормы Земельного кодекса Российской Федерации наличие сведения 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 тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Из содержания извещения от 30.01.2018, размещенного на сайте torgi.gov.ru, № 290118/3515685/04, № 290118/3515685/02 следует, что опубликована информация лишь о технических условиях на подключение водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения, при этом, в отношении сетей водоотведения и газоснабжения нет указания и на заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к каким-либо сетям инженерно-технического обеспечения.

Доказательства получения такой информации от организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения организатором торгов – администрацией Шерегешского городского поселения в Комиссию Кемеровского УФАС России не представлены.

Неуказание в извещении о проведении торгов информации о плате за подключение (технологическое присоединение) является нарушением требований статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в сведениях о технических условиях на подключение должны быть, согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, указаны также максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий.

Однако, данная информация в извещениях размещенных на сайте torgi.gov.ru № 290118/3515685/04, № 290118/3515685/02 не указана и в отношении технических условий на подключение к сетям электроснабжения, на которые имеется ссылка в извещении.

Комиссией Кемеровского УФАС России также установлено, что согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской

Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (п. 1); минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (п. 2); предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (п. 3); максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (п. 4).

Не указав в информационных сообщениях, размещенных на сайте torgi.gov.ru № 290118/3515685/04, № 290118/3515685/02 вышеуказанные сведения, администрация Шерегешского городского поселения нарушила подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, администрация Шерегешского городского поселения обязана была отказаться от проведения аукциона, выявив отсутствие вышеуказанных данных.

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, Таштагольский район, пгт. Шерегеш,

- гора Зеленая, общей площадью 600 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102010:415, целевое назначение: строительство кафе.

- ул. Вокзальная, 57в, общей площадью 3 589 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102001:4195, целевое назначение: установка промышленного сооружения в действиях организатора торгов - администрация Шерегешского городского поселения, Комиссия Кемеровского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о совершении действий, направленных на устранение нарушений при организации вышеуказанного аукциона.

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

РЕШИЛА:

1. Признать жалобы физического лица обоснованными.

2. Признать администрацию Шерегешского городского поселения нарушившей 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, Таштагольский район, пгт. Шерегеш,

- гора Зеленая, общей площадью 600 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102010:415, целевое назначение: строительство кафе.

- ул. Вокзальная, 57в, общей площадью 3 589 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102001:4195, целевое назначение: установка промышленного сооружения.

3. Выдать администрации Шерегешского городского поселения предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш,

- гора Зеленая, общей площадью 600 кв.м., кадастровый номер <...> :12:0102010:415, целевое назначение: строительство кафе (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 290118/3515685/04, № 290118/3515685/02)

4. Передать материалы жалоб № 32/11-18.1-2018, № 33/11-18.1-2018 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.

<…>