

РЕШЕНИЕ

по жалобам № 61/11-18.1-2018, № 62/11-18.1-2018

«28» апреля 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: <...>

при участии:

- <...> – представителя комитета по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района;

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 № 61/11-18.1-2018, № 62/11-18.1-2018

УСТАНОВИЛА:

20.04.2018 в адрес Кемеровского УФАС России поступили жалобы физического лица на действия организатора торгов – комитета по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района при проведении торгов по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Прокопьевский муниципальный район:

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25а (прирезка), общей площадью 720 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:480, целевое назначение: для проектирования и строительства авторынка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 190318/0065884/02).

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25 «б», общей площадью 930 кв.м., кадастровый номер

<...> :10:0205010:386, целевое назначение: под размещение и строительство автостоянки, гаражных боксов (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 190318/0065884/04).

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

Уведомлениями от 24.04.2018 № 11/3840, 11/3841 рассмотрение жалоб было назначено на 28.04.2018 на 10 часов 30 минут.

28.04.2018 в адрес Кемеровского УФАС России от комитета по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалоб № 61/11-18.1-2018, № 62/11-18.1-2018 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 приема заявок.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся материалы по жалобам № 61/11-18.1-2018, № 62/11-18.1-2018 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.

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 19.03.2018 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru размещены извещения № 190318/0065884/02, № 190318/0065884/04 о проведении торгов по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Прокопьевский муниципальный район:

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25а (прирезка), общей площадью 720 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:480, целевое назначение: для проектирования и строительства авторынка.

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25 «б», общей площадью 930 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:386, целевое назначение: под размещение и строительство автостоянки, гаражных боксов.

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.

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 вернуть 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 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 извещений № 190318/0065884/02, № 190318/0065884/04 от 19.03.2018, размещенных на сайте torgi.gov.ru, следует, что 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) организатором не размещались.

Сведения о возможности/невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения отсутствуют.

Доказательства получения такой информации от организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, организатором торгов – комитетом по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района 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 подпункту 4 пункта 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 № 190318/0065884/02, № 190318/0065884/04, не была указана.

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 под номерами № 190318/0065884/02, № 190318/0065884/04 вышеуказанные сведения, комитет по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района нарушил подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, комитет по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района обязан был 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 купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Прокопьевский муниципальный район:

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25а (прирезка), общей площадью 720 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:480, целевое назначение: для проектирования и строительства авторынка.

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25 «б», общей площадью 930 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:386, целевое назначение: под размещение и строительство автостоянки, гаражных боксов в действиях организатора торгов – комитета по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района, 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 комитет по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации при проведении торгов по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Прокопьевский муниципальный район:

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25а (прирезка), общей площадью 720 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:480, целевое назначение: для проектирования и строительства авторынка.

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25 «б», общей площадью 930 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:386, целевое назначение: под размещение и строительство автостоянки, гаражных боксов.

3. Выдать комитету по управлению муниципальной собственностью Прокопьевского муниципального района предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Прокопьевский муниципальный район:

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25а (прирезка), общей площадью 720 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:480, целевое назначение: для проектирования и строительства авторынка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 190318/0065884/02).

- п. Калачево, ул. Нагорная, 25 «б», общей площадью 930 кв.м., кадастровый номер <...> :10:0205010:386, целевое назначение: под размещение и строительство автостоянки, гаражных боксов (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 190318/0065884/04).

4. Передать материалы жалоб № 61/11-18.1-2018, № 62/11-18.1-2018 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.

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>