

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 042/10/18.1-380/2019

«22» марта 2019 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: <...> – заместителя руководителя;

Членов Комиссии: <...> – начальника отдела судебной и правовой работы;
<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

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

<...> – главного специалиста-эксперта отдела топливно-энергетического комплекса.

при участии:

- <...> – представителя управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения;

- <...> – представителя управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского 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), жалобу физического лица <...> и материалы жалобы № 042/10/18.1-380/2019

УСТАНОВИЛА:

14.03.2019 в адрес Кемеровского УФАС России поступила жалоба физического лица на действия организатора торгов – управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения при проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Мариинский район, г. Мариинск, ул. Юбилейная, 28а, общей площадью 4 816 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0101005:1947, целевое назначение: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 130219/0048762/02).

По мнению заявителя, нарушение выразилось в неуказании в извещении о проведении аукциона сведений:

- 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.

Уведомлением от 18.03.2019 № 11/2939 рассмотрение жалобы было назначено на 22.03.2019 на 13 часов 30 минут.

19.03.2018 в адрес Кемеровского УФАС России от управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения поступили письменные пояснения по изложенным в материалах жалобы № 042/10/18.1-380/2019 обстоятельствам.

Из представленных письменных пояснений следует, что в информационном сообщении, размещенном на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 130219/0048762/02 содержалась вся необходимая информация о наличии технической возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

Также из представленных письменных пояснений следует, что к информационному сообщению было прикреплено информационное письмо ООО «А-Энерго» содержащее информацию о возможном подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения при условии предоставления технической документации, а также информационное письмо ООО «Горводоканал» содержащее информацию о наличии технической возможности подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, а также об отсутствии сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) в связи с незащищенным тарифом.

Подробно доводы изложены в письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся материалы по жалобе № 042/10/18.1-380/2019 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 № 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 13.02.2019 на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru размещено извещение № 130219/0048762/02 о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Мариинский район, г. Мариинск, ул. Юбилейная, 28а, общей площадью 4 816 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0101005:1947, целевое назначение: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

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 возвратить 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 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 водоснабжения и водоотведения.

Из содержания извещения от 13.02.2019, размещенного на сайте torgi.gov.ru, № 130219/0048762/02 следует, что опубликована лишь информация о наличии технической возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения водоснабжения и водоотведения, при этом сами технические условия на подключение объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, предусматривающие предельную свободную мощность существующих сетей, сведения о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,

сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) отсутствуют.

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 извещении, размещенном на сайте torgi.gov.ru № 130219/0048762/02 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 информационном сообщении, размещенном на сайте torgi.gov.ru № 130219/0048762/02 вышеуказанные сведения, управление по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения нарушило подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, управление по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения обязано было отказаться от проведения аукциона, выявив отсутствие вышеуказанных данных.

Кемеровское УФАС России также считает необходимым отметить, следующее:

Законодательство о градостроительной деятельности регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений (пункт 1

статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Правила № 83 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.

Подготовка и выдача технических условий осуществляется органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Так, абзац первый пункта 4 Правил № 83 предусматривает, что при подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, подготавливает орган местного самоуправления, а абзац третий данного пункта Правил № 83 устанавливает необходимость получения правообладателем земельного участка технических условий.

Согласно пункту 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 данной статьи.

Порядок предоставления технических условий при архитектурно-строительном проектировании установлен в пункте 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В соответствии с этим порядком технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Из содержания пункта 5 Правил № 83 следует, что орган местного самоуправления до принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, обязан предоставить заинтересованным лицам технические условия для чего он обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства. Данные положения Порядка № 83 соответствуют части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пункт 6 Правил № 83 предусматривает обращение правообладателя земельного участка, имеющего намерение осуществить реконструкцию объекта капитального строительства или подключение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в организацию, которая осуществляет эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения,

для получения технических условий в случаях, когда объект капитального строительства и технические условия для его подключения отсутствовали либо истек срок их действия, а также если истек срок действия технических условий, выданных органом местного самоуправления.

Пункт 7 Правил устанавливает полномочия органа местного самоуправления по определению организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в которую должен быть направлен запрос о получении технических условий, а в пункте 8 Правил определены реквизиты, которые должны содержаться в запросе органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, из совокупного анализа приведенных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правил № 83 следует, что с заявлением о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения вправе обратиться как органы местного самоуправления так и правообладатели земельных участков.

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, Мариинский район, г. Мариинск, ул. Юбилейная, 28а, общей площадью 4 816 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0101005:1947, целевое назначение: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в действиях организатора торгов – управления по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского 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 жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать управление по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения нарушившим 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, Мариинский район, г. Мариинск, ул. Юбилейная, 28а, общей площадью 4 816 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0101005:1947, целевое назначение: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

3. Выдать управлению по имуществу и жизнеобеспечению Мариинского городского поселения предписание об аннулировании открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Мариинский район, г. Мариинск, ул. Юбилейная, 28а, общей площадью 4 816 кв.м., кадастровый номер <...> :27:0101005:1947, целевое назначение: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (извещение о проведении торгов размещено на официальном сайте торгов Российской Федерации www.torgi.gov.ru под № 130219/0048762/02).

4. Передать материалы жалобы № 042/10/18.1-380/2019 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: Отпуск, приказ от 13.03.2019 № 32-о <...>

<...>

<...>

<...>