

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53, 53-39-54

e-mail: to33@fas.gov.ru

Р Е Ш Е Н И Е

по делу № К-572-02/2013

от 28 октября 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области (далее по тексту – Комиссия Владимирского УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции) в составе:

«-----» – руководителя управления, председателя Комиссии;

«-----» – начальника отдела, члена Комиссии;

«-----» – главного государственного инспектора, члена Комиссии;

при участии:

от ООО «Вертикаль» – «-----» (доверенность от 16.04.2013г. срок действия три года),

от Управления архитектуры, строительства и земельных ресурсов Администрации города Владимира - «-----» (доверенность от 23.01.13г. № 27-01-23/6), «-----» (доверенность от 23.01.2013г. № 27-01-23/7),

рассмотрев дело № К-572-02/2013, возбужденное по жалобе ООО «Вертикаль» на действия организатора торгов – Управления архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации города Владимира (600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47)

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба ООО «Вертикаль» (600005, г.Владимир, ул.Чайковского, д.3-Б, оф.6) от 18.10.2013 (вх. № 4775 от 18.10.2013г.) на действия организатора торгов при проведении аукциона по продаже права собственности на земельный участок с кадастровым номером 33:22:022023:221 площадью 15225 кв.м, местоположение: Владимирская область, город Владимир, жилой район Сновицы-Веризино, микрорайон 17-А «Веризино», разрешенное использование: под строительство

многоквартирных жилых домов.

ООО «Вертикаль» в заявлении от 18.10.2013 и устно на рассмотрении дела указало, что его права в ходе проведения торгов нарушены. В извещении о проведении аукциона отсутствует информация, предусмотренная пунктом 4 части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ, а именно технические условия подключения (технического присоединения) объекта строительства на земельном участке к сетям инженерно-технического обеспечения и размера платы за подключение (теплоснабжение, газоснабжение, энергоснабжение). Отсутствие технических условий в извещении делает невозможным определение суммы затрат, которые будут возложены на победителя торгов при реализации права пользования земельным участком. ООО «Вертикаль» не может подать заявку на участие в торгах, не располагая информацией о технических условиях подключения.

В связи с поступлением вышеуказанной жалобы, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области в соответствии с требованием статьи 18.1 Закона о защите конкуренции возбуждено дело № К-572-02/2013 в отношении организатора торгов.

17.10.2013 в порядке, определенном частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области в адрес Управления архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации города Владимира направлено уведомление о поступлении жалобы и приостановлении аукциона.

Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов Администрации города Владимира приказом от 24.10.2013г. № 82-п торги приостановило.

Комиссия Владимирского УФАС России исследовала материалы дела, заслушала мнения заявителя, организатора торгов и установила следующие обстоятельства.

Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации города Владимира на основании постановления администрации города Владимира от 20.09.2013г. № 3421 объявило о проведении 13.11.2013г. аукциона по продаже в собственность земельного участка.

Предметом торгов в составе лота № 1 является право собственности на земельный участок с кадастровым номером 33:22:022023:221 площадью 15225 кв.м, местоположение: Владимирская область, город Владимир, жилой район Сновицы-Веризино, микрорайон 17-А «Веризино», разрешенное использование: под строительство многоквартирных жилых домов.

Начальная цена земельного участка: 93 808 000 рубля.

Извещение о проведении аукциона размещено на сайте: torgi.gov.ru и в газете «Молва» от 10.10.2013г.

В извещении указаны следующие технические условия на инженерное обеспечение:

- Электроснабжение. Техническая возможность имеется, при условии строительства новых электрических сетей (ТП, КЛ, ВЛ).

- Теплоснабжение: Техническая возможность имеется. Ближайшая точка подключения к магистральным тепловым сетям имеющая резерв нагрузки – тк-800 (I очередь), расположена в районе ул.Тракторная, д.35 (~ 1 км). Стоимость подключения к сетям теплоснабжения Владимирского филиала ОАО «ТГК-6» будет определена на основании определения Департамента цен и тарифов администрации Владимирской области в размере суммы фактических затрат на осуществление необходимых мероприятий для подключения. Плата будет установлена в утвержденном размере.
- Газоснабжение: Техническая возможность имеется от существующего подземного газопровода высокого давления Д=720 мм по ул.Куйбышева. Для понижения давления предусмотреть ГРП. Предусмотреть установку шарового крана на подземном газопроводе высокого давления Д=720 мм на участке между существующим и проектируемым ГРП.

В состав пакета документов для организации проведения торгов по указанному земельному участку вошли, в том числе:

- Письмо ОАО «ВОЭК» от 27.06.2013г. № 1285/17, в котором указано, что техническая возможность подключения к сетям электроснабжения земельных участков № 1,2,3 в границах II очереди строительства в жилом районе Сновицы-Веризино имеется, при условии строительства новых электрических сетей. Необходимо выделение земельных участков в данном районе под строительство электрических сетей.
- Письмо ОАО «Владимироблгаз» от 4.06.2013г. № ВЛ/03-061783 о том, что техническая возможность присоединения к газораспределительной сети земельных участков № 1,2,3 в границах II очереди строительства в жилом районе Сновицы-Веризино имеется от существующего подземного газопровода по улице Куйбышева. Для понижения давления предусмотреть ГРП и установку шарового крана на подземном газопроводе между существующим и проектируемым ГРП.
- Письмо ОАО «Владимирские коммунальные системы» от 28.05.2013г. № 103-07-1882 об отсутствии возможности подключения к сетям теплоснабжения объектов капитального строительства на земельных участках № 1,2,3 квартала в границах II очереди строительства в жилом районе Сновицы-Веризино. ОАО «ВКС» указывает на необходимость строительства источника теплоснабжения и тепловых сетей в районе. Перечень мероприятий и стоимостная оценка будет определена в договоре на подключение объекта капитального строительства с системе теплоснабжения.
- Письмо Владимирского филиала ОАО «ТГК-6» от 30.05.2013г. № 44/443 о том, что техническая возможность имеется. Ближайшая точка подключения к магистральным тепловым сетям имеющая резерв нагрузки – тк-800 (I очередь), расположена в районе ул.Тракторная, д.35 (~ 1 км). Стоимость подключения к сетям теплоснабжения Владимирского филиала ОАО «ТГК-6» будет определена на основании определения Департамента цен и тарифов администрации Владимирской области в размере суммы фактических затрат на осуществление необходимых мероприятий для подключения. Плата будет установлена в утвержденном размере.

Порядок проведения торгов по продаже земельного участка определен статьей 448 Гражданского кодекса РФ и статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

В силу части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения о предмете аукциона, о его местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с пунктом 9, 10 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ орган местного самоуправления не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 утверждены 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 (далее - Правила).

Согласно пункту 10 Правил 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, но не менее 2 лет с даты их выдачи. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

В силу пункта 11 Правил 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).

Комиссия Владимирского УФАС России, оценивая представленные в извещении о торгах сведения о технических условиях подключения и информацию в письмах ресурсоснабжающих организаций, не принимает их в качестве доказательств соблюдения требований статьи 38.1 Земельного кодекса РФ и п.10 Правил ввиду отсутствия данных по нагрузкам и срокам подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Также в извещении отсутствует информация о плате за подключение в объеме требований, установленных пунктом 11 Правил.

Таким образом, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к выводу о существенном нарушении Управлением архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации города Владимира установленного порядка размещения информации о проведении торгов, в соответствии с частью 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ. Данное обстоятельство воспрепятствовало ООО «Вертикаль» подать заявку на участие в аукционе, в виду невозможности определения итоговой суммы затрат, которые будут возложены на победителя торгов при осуществлении строительства многоквартирных жилых домов, что нарушает интересы заявителя по реализации права пользования земельным участком с учетом вида разрешенного использования.

Комиссия Владимирского УФАС России отмечает, в ходе рассмотрения дела установлены нарушения при определении рыночной стоимости земельного участка, выставленного на торги.

Начальная цена земельного участка в размере 93 808 000 рубля определена на основании Отчета №3-13/07-11-14 от 30.07.2013г. «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», произведенной ООО «Алекс-Бизнес-Прогноз». В разделе 7 Отчета «Описание объекта оценки» указано, что на участке имеются все необходимые коммуникации (электричество, вода, канализация, газ). Данная информация не соответствует документам, представленным ресурсоснабжающими организациями и рассмотренным в рамках настоящего дела. Кроме того, в Отчете указано на отсутствие ограничений права в отношении земельного участка, в то время как в кадастровом паспорте земельного участка от 19.09.2013г. № 33/202/13-216548 и в извещении имеются сведения государственного кадастра недвижимости о том, что земельный участок частично входит в Зону: «Охранная зона волоконно-оптической линии связи (ВОЛС) «Ярославское кольцо».

Информация о земельном участке, указанная в отчете оценке не соответствует действительности и ставит под сомнение размер начальной цены земельного участка в сумме 93 808 000 рубля.

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Вертикаль» на действия организатора торгов

Управления архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации города Владимира при проведении аукциона по продаже права собственности на земельный участок с кадастровым номером 33:22:022023:221 площадью 15225 кв.м, местоположение: Владимирская область, город Владимир, жилой район Сновицы-Веризино, микрорайон 17-А «Веризино» обоснованной.

2. Выдать Управлению архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации города Владимира предписание об аннулировании торгов по продаже права собственности на земельный участок с кадастровым номером 33:22:022023:221 площадью 15225 кв.м, местоположение: Владимирская область, город Владимир, жилой район Сновицы-Веризино, микрорайон 17-А «Веризино».

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.