

Организатор торгов -

МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля»

150000, г. Ярославль,

ул. Комсомольская, д. 4Б

e-mail: ShashlovaEA@city-yar.ru;

Заявитель –

<...>

Решение по результатам рассмотрения жалобы

на нарушение порядка проведения торгов

№ 06-07/146-18

27 декабря 2018 года г. Ярославль

(изготовлено в полном объеме 09.01.2019 г.)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению жалоб на нарушения при организации и проведении торгов, а также порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы Семенюк А.В., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Пелевина С.А.,

с участием:

от заявителя <...> – представитель не явился, о месте и времени рассмотрения жалобы уведомлен надлежащим образом;

от организатора торгов МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» – <...> (по доверенности),

в присутствии <...>,

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884), в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

в Ярославское УФАС России поступила жалоба <...> (вх. № 17097 от 19.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (далее – Агентство) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

(кадастровый номер <...> :23:061401:7338), расположенного по адресу: г. Ярославль, пр-т Фрунзе, д. 56в, (извещение № 161118/26583443/02).

Обжалуемые действия (бездействие) — отсутствие в аукционной документации сведений о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также отсутствие сведений о предельных параметрах разрешенного строительства.

На заседании Комиссии представитель организатора торгов представил документы, запрошенные уведомлением от 24.12.2018 № 13676/06-07. С доводами жалобы не согласился.

Кроме того, организатор торгов полагает, что жалоба не подлежит рассмотрению антимонопольным органом, поскольку заявитель не является участником аукциона, а также не был заинтересован в участии в торгах.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего:

В части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции установлено, что по правилам указанной статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или 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 июля 2011 года № 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.

Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (Далее — Земельный кодекс РФ).

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган не только участниками торгов, но и иными лицами, 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, в результате чего права или законные интересы заявителей могут быть ущемлены или нарушены.

Заявитель не является участником аукциона, однако заявителем обжалуются действия организатора торгов по размещению неполной информации о предмете аукциона, которые лишают лицо возможности сформировать полное представление о данном предмете и принять решение об участии в торгах, что является основанием для рассмотрения жалобы <...> в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения жалобы было установлено следующее:

16.11.2018 на официальном сайте torgi.gov.ru были опубликованы извещение № 161118/26583443/02 и аукционная документация о проведении торгов на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:061401:7338), расположенного по адресу: г. Ярославль, пр-т Фрунзе, д. 56в.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса 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).

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

В соответствии с пунктом 9 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83), организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения указанного в пункте 8 настоящих Правил запроса

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 тексте извещения № 161118/26583443/02 указана таблица, содержащая сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. В столбцах, определяющих предельную свободную мощность существующих сетей и сроки подключения объекта капитального строительства к газораспределительной сети, а также к электрическим сетям, сетям водоснабжения и водоотведения организатором торгов поставлены знаки «-». Указанный знак также поставлен в столбце, определяющем срок действия технических условий подключения объекта к электрическим сетям. Кроме того, в графе «Оплата за подключение» организатором торгов указана не конкретная денежная сумма, а ссылка на нормативные акты, устанавливающие тарифы на подключение объекта к соответствующим сетям.

Представитель Агентства пояснил, что в ответ на запросы организатора торгов ресурсоснабжающими организациями были направлены информационные письма, в которых не содержалась информация о предельной свободной мощности существующих сетей, сроках подключения объекта капитального строительства к указанным выше сетям, а также о сроке действия технических условий подключения объекта к электрическим сетям. Оплата за подключение объекта может быть определена после строительства такого объекта на основании указанных в таблице тарифов. При этом заинтересованные лица вправе ознакомиться с информацией о проведении аукциона, с техническими условиями подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку, сроки действия технических условий, о плате за подключение, в помещении Агентства по адресу: г. Ярославль, ул. Комсомольская, д.4б, каб. № 20а и на официальном портале мэрии города Ярославля (<http://city-yaroslavl.ru>).

На заседании Комиссии установлено, что в состав пакета документов, с которыми вправе ознакомиться потенциальный участник аукциона, включены вышеуказанные информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, содержащие неполную информацию о технических условиях подключения.

Вместе с тем, как следует из пункта 2 Правил № 83, к сетям инженерно-технического обеспечения относится совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Таким образом, в извещении о проведении аукциона организатор торгов обязан указать исчерпывающие сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, к сетям водоснабжения и водоотведения, либо указать на невозможность выдачи технических условий.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного

кодекса РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеназванного земельного участка указаны неполные сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, не содержится информация о предельной свободной мощности существующих сетей и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 11 Правил № 83 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). Следовательно, организатором торгов в графе «Оплата за подключение» правомерно указаны нормативные акты, устанавливающие тарифы на подключение объекта к соответствующим сетям.

Относительно довода заявителя об отсутствии в извещении о проведении аукциона сведений о предельных параметрах разрешенного строительства Комиссией установлено следующее.

Частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса установлено, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

В извещении о проведении рассматриваемого аукциона указано: «Предельное количество надземных или предельная высота зданий устанавливаются требованиями подпункта 3 пункта 2 статьи 42 Правил землепользования и застройки города Ярославля. Выбор параметров строительства не ограничен и устанавливается с учетом технологических особенностей и на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической

безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения. Максимальный процент застройки в границах земельного участка –50%».

Комиссия считает, что отсылка в извещении к Правилам землепользования и застройки и возложение на участников торгов обязанности совершать дополнительные действия по поиску недостающей информации о предмете аукциона в части предельного количества этажей или предельной высоты здания, разрешенного к строительству на рассматриваемом земельном участке, не может подменять законодательно установленной обязанности организатора торгов публиковать сведения о предельных параметрах разрешенного строительства непосредственно в извещении о проведении торгов.

На основании вышеизложенного Комиссия приходит к выводу о том, что организатором торгов в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды вышеназванного земельного участка указаны неполные сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а именно, не содержится информация о предельной свободной мощности существующих сетей, о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения и об оплате за подключение, а также не указаны предельные параметры разрешенного строительства в части предельного количества этажей или предельной высоты здания, разрешенного к строительству на земельном участке, являющемся предметом торгов.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...> (вх. № 17097 от 19.12.2018 г.) на действия (бездействие) организатора торгов — МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (ИНН: 7604093410, ОГРН: 1067604080884) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:061401:7338), расположенного по адресу: г. Ярославль, пр-т Фрунзе, д. 56в, (извещение № 161118/26583443/02) обоснованной.

Признать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Выдать МКУ «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (кадастровый номер <...> :23:061401:7338), расположенного по адресу: г. Ярославль, пр-т Фрунзе, д. 56в, (извещение № 161118/26583443/02).

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

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии А.В. Семенюк

С.А. Пелевина