

Решение

по делу № 018/10/18.1-739/2020

31 августа 2020 года г. Ижевск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия Удмуртского УФАС России) в составе:

председатель Комиссии – руководитель Удмуртского УФАС России – <...> ,

члены Комиссии: <...> – старший государственный инспектор отдела контроля закупок, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок, кворум соблюден,

на заседаниях Комиссии, проведенных посредством видеоконференцсвязи 22.07.2020 и 31.07.2020,

в присутствии:

представителя организатора торгов - Администрации МО «Глазовский район» (далее – Организатор торгов): <...> (доверенность от 20.07.2020);

заявителя: гр. <...> (далее - Заявитель);

рассмотрев жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрации МО «Глазовский район» при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 18:05:117001:1006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) – размещение индивидуального жилого дома, площадь 933 кв.м., местоположение: Удмуртская Республика, Глазовский муниципальный район, сельское поселение Адамское, деревня Солдырь, ул. Школьная (номер извещения на официальном сайте – 270520/0068740/01, далее – Аукцион),

УСТАНОВИЛА:

15.07.2020 в Удмуртское УФАС России поступила жалоба гр. <...> на действия Организатора торгов со следующими доводами:

1) по мнению Заявителя, на сайтах <http://glazrayon.ru> и <https://torgi.gov.ru> не было размещено извещение об отмене аукциона, участники, подавшие заявки на участие в аукционе не были уведомлены;

2) Заявитель указывает, что в извещении о проведении аукциона отсутствовала информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а именно: минимальный процент озеленения земельного участка от площади земельного участка, максимальная высота ограждения между соседними участками, предельная высота для индивидуального жилого дома, ограждение земельного участка между соседними участками;

3) Заявитель считает, что в извещении о проведении аукциона отсутствуют

сведения о точке подключения (технологического присоединения) объекта к сетям коммунального водопровода, отсутствуют технические условия по подключению к сетям электроснабжения, отсутствует информация о плате за подключение;

4) в извещении о проведении аукциона, размещенном на сайте <http://glazrayon.ru> отсутствует информация, предусмотренная частью 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

На заседании Комиссии представитель Организатора торгов возражал против указанных доводов, направил в материалы дела письменные пояснения и доказательства.

Комиссия Удмуртского УФАС России, рассмотрев жалобу Заявителя, письменные и устные пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, доказательства, представленные в материалы дела, информацию, размещенную на сайтах <http://glazrayon.ru> и <https://torgi.gov.ru> установила следующее.

25.05.2020 глава МО «Глазовский район» В.В. Сабреков подписал постановление «Об утверждении извещения о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 18:05:117001:10006» №2.179.

27.05.2020 Организатор торгов разместил на официальном сайте для проведения торгов - <https://torgi.gov.ru>, и на сайте МО «Глазовский район» <http://glazrayon.ru> извещение и документацию о проведении открытого аукциона по продаже земельного участка по адресу: Удмуртская Республика, Глазовский муниципальный район, сельское поселение Адамское, деревня Солдырь, улица Школьная, 4, с кадастровым номером - 18:05:117001:10006.

Дата и время начала приема заявок: 27.05.2020, 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 29.06.2020, 17:00.

Дата и время проведения Аукциона: 01.07.2020, 10:00.

18.06.2020 глава МО «Глазовский район» В.В. Сабреков подписал постановление «О внесении изменений в постановление Администрации муниципального образования «Глазовский район» от 25.05.2020 №2.179 «Об утверждении извещения о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной собственности с кадастровым номером 18:05:117001:10006» №2.200. Внесено изменение в части даты и времени проведения аукциона - 06.07.2020 в 10:00.

18.06.2020 Организатор торгов разместил на официальном сайте для проведения торгов - <https://torgi.gov.ru> и на сайте МО «Глазовский район» <http://glazrayon.ru> указанные изменения.

Согласно протоколу рассмотрения заявок от 03.07.2020 для участия в торгах было подано 10 заявок, все участники, подавшие заявки, допущены к участию в Аукционе.

06.07.2020 состоялся Аукцион.

Согласно протоколу о результатах Аукциона №03с/2-2020 от 06.07.2020 победителем Аукциона признан Кирпиков И.Р.

1. Рассмотрев первый довод Заявителя, Комиссия Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно части 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

В соответствии с пунктом 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона.

Как следует из материалов дела и информации, размещенной на официальном сайте для проведения торгов - <https://torgi.gov.ru> и на сайте МО «Глазовский район» <http://glazrayon.ru>, Аукцион по продаже земельного участка не отменялся.

Постановлением Администрации МО «Глазовский район» №2.200 от 18.06.2020 в извещение о проведении Аукциона были внесены изменения в части даты и времени проведения Аукциона и размещены на сайтах <https://torgi.gov.ru> и <http://glazrayon.ru>.

Организатор торгов представил в материалы дела копии писем, направленные участникам закупки, подавшим заявки до 18.06.2020: Дьяконову С.А., Корепановой Е.А., Абашеву Р.Р., Абашевой М.А., Исуповой В.А. о том что в извещение о проведении Аукциона внесены изменения.

Таким образом, Комиссия Удмуртского УФАС России установила, что довод Заявителя об отмене извещения о проведении Аукциона не соответствует действительности, является необоснованным.

2. Рассмотрев второй довод Заявителя, Комиссия Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК 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).

Согласно пунктам 1-4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) 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.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства на территории МО «Адамское» Глазовского района установлены правилами землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования «Адамское». Вышеуказанные правила устанавливают систему регулирования землепользования и застройки территории в границах МО «Адамское».

Согласно таблице 4 подпункта 6 пункта 1 статьи 22 действующих правил землепользования и застройки муниципального образования «Адамское», для зоны Ж-1 параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства следующие:

- Этажность – не более 2 этажей (включая мансарду);
- Максимальный процент застройки земельного участка – 20% от площади земельного участка;
- Минимальный отступ от границ земельного участка до индивидуального жилого дома по фронту улиц и проездов – 3м.
- Минимальный отступ от красной линии до индивидуального жилого дома – не менее 5;

В извещении о проведении Аукциона установлены следующие параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- площадь (кв.м.): 933;
- предельное количество этажей – 2(включая мансарду);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%;
- минимальные отступы от границ земельного участка по фронту улиц и проездов - 5 м,
- минимальный отступ от красной линии – 5 м.
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о том, что в извещении о проведении Аукциона имеются сведения о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на территории МО «Адамское» Глазовского района, установленные в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

3. Рассмотрев третий довод Заявителя, Комиссия Удмуртского УФАС России считает его обоснованным в связи со следующим.

Согласно пункту 4 части 21 статьи 39.11 ЗК 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).

В извещении о проведении Аукциона, утвержденным постановлением Администрации муниципального образования «Глазовский район» от 18.06.2020 года № 2.200 установлены следующие технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. Технические условия № 1 № 07-ТУ1/66 от 13.05.2020 г. на подключение к сетям газоснабжения выданы ОА «Газпром газораспределение Ижевск»: срок действия технических условий 70 рабочих дней. Направление использования газа: отопление, пища приготовление, горячее водоснабжения, максимальная нагрузка: 3,2 куб.м/час.

2. Технические условия № 86 от 03.07.2019 г. на присоединение (реконструкцию присоединения) к системе коммунального водопровода предоставлены ООО «Аквафонд»:

- срок действия – 2 года;

- Разрешаемый расход : 1,0 куб.м/сутки. Размер платы за подключение рассчитывается на стадии заключения договора на подключение в соответствии с приказом Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР от 26.11.2019 №25/77 «Об установлении тарифа на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения ООО «Аквафонд».

3. Подключение к сетям электроснабжения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 (ред. от 27.12.2019) «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям».

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» определено понятие «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, используемым в процессе холодного водоснабжения и водоотведения, определяется в соответствии с Федеральным законом «О водоснабжении и водоотведении» от 07.12.2011 №416-ФЗ (далее –Закон № 416-ФЗ), пунктом 13 статьи 18 которого установлено, что плата за подключение (технологическое присоединение) рассчитывается организацией, осуществляющей холодное водоснабжение и (или) водоотведение, исходя из установленных тарифов на подключение (технологическое присоединение) с учетом величины подключаемой (технологически присоединяемой) нагрузки и расстояния от точки подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства заявителя до точки подключения (технологического присоединения) водопроводных и (или) канализационных сетей к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

Согласно пункту 4 статьи 19 Закона № 416-ФЗ плата за подключение (технологическое присоединение) рассчитывается в порядке, установленном основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Комиссия Удмуртского УФАС России установила, что в извещении о проведении Аукциона не установлен размер платы за подключение (технологическое присоединение) к системе коммунального водопровода, а также отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В извещении имеется ссылка на Технические условия №86 от 03.07.2019 на присоединение к системе коммунального водопровода, выданные ОАО «Аквафонд», при этом сам документ в открытом доступе отсутствует, в составе аукционной документации не размещен.

Также в извещении имеется ссылка на нормативно-правовой акт Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР от 26.11.2019 №25/77 «Об установлении тарифа на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения ООО «Аквафонд», в соответствии с которым участник торгов должен самостоятельно рассчитать размер платы.

Приказ Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР от 26.11.2019 №25/77 «Об установлении тарифа на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения ООО «Аквафонд» содержит различные ставки тарифов за протяженность водопроводной сети в расчете на 1 км, выполненной из полиэтиленовых труб диаметром: 40 мм и менее, от 40 мм до 70 мм (включительно), от 70 мм до 100 мм (включительно), от 100 мм до 150 мм (включительно), от 150 мм до 200 мм (включительно).

Между тем, в извещении о проведении аукциона диаметр труб водопровода не определен, также не определена протяженность водопроводной сети, следовательно, участникам аукциона осуществить расчет стоимости технологического присоединения к централизованной системе водоотведения и холодного водоснабжения самостоятельно, не представляется возможным.

При таких обстоятельствах, Комиссия Удмуртского УФАС России приходит к выводу о том, что в извещении о проведении Аукциона отсутствует информация о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к водопроводным сетям на дату опубликования указанного извещения, а также информация о предельной свободной мощности существующих сетей и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что является нарушением пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. Рассмотрев четвертый довод Заявителя Комиссия Удмуртского УФАС России считает его необоснованным в связи со следующим.

Согласно части 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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 (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем

заинтересованным лицам без взимания платы.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, определенные частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» определен адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - официальный сайт) для размещения информации в том числе о проведении аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, Организатор торгов исполнил обязанность, указанную в части 19 статьи 39.11 ЗК РФ, разместив информацию о проведении Аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на соответствующем официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, что не противоречит требованиям земельного законодательства.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Комиссия Удмуртского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров,

р е ш и л а:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Администрации МО «Глазовский район» при проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 18:05:117001:1006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) – размещение индивидуального жилого дома, площадь 933 кв.м., местоположение: Удмуртская Республика, Глазовский муниципальный район, сельское поселение Адамское, деревня Солдырь, улица Школьная (номер извещения на официальном сайте – 270520/0068740/01), обоснованной.
2. Признать Организатора торгов - Администрацию МО «Глазовский район» нарушившим подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Организатору торгов - Администрации МО «Глазовский район» предписание об устранении выявленных нарушений путем отмены всех протоколов, составленных в ходе проведения открытого аукциона и внесения изменений в извещение о проведении Аукциона.
4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Удмуртского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении виновных должностных лиц

Заказчика по статье 7.32.4 КоАП РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные статьей 52 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии _____ <...>

Члены Комиссии _____ <...>

_____ <...>