

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 3-09/06-2018

26 марта 2018 года г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия Управления), в составе:

.....

при участии:

.....

рассмотрев жалобу на действия организатора торгов – Управления муниципального имущества администрации г. Пензы (пл. Маршала Жукова, 4, г. Пенза, 440000, ИНН 5836013675, ОГРН 1095836002481, далее – УМИ администрации г. Пензы) при проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:29:4004011:2238, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Захарова, з/у № 20 Г (извещение № 310118/0197526/01 от 28.02.2018 размещено на сайте www.torgi.gov.ru, лот № 1) (далее – аукцион),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области 07.03.2018 поступила жалоба Д.....на действия организатора торгов – УМИ администрации г. Пензы при проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:29:4004011:2238, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Захарова, з/у № 20 Г (извещение № 310118/0197526/01 от 28.02.2018 размещено на сайте www.torgi.gov.ru, лот № 1).

Из жалобы заявителя следует, что УМИ администрации г. Пензы нарушен порядок проведения аукциона, в связи с тем, что в извещении о проведении аукциона отсутствует информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) предполагаемых к строительству объектов (магазинов) к сетям инженерно-технического обеспечения, отсутствуют конкретные данные о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, а также отсутствует информация относительно порядка проведения аукциона.

Правовая позиция УМИ администрации г. Пензы изложена в письменных пояснениях от 16.03.2018 № 10/2106 и от 23.03.2018 № 10/1444, согласно которым технические условия подключения (технологического присоединения) предполагаемых к строительству объектов (магазинов) к сетям инженерно-технического обеспечения, данные о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, а также о порядке проведения аукциона были размещены в полном объеме и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Комиссия Управления в соответствии с уведомлением – требованием от 14.03.2018

№ 866-3 назначена и проведена 20 марта 2018 года в 11 часов 00 минут.

На заседании Комиссии Управления 20.03.2018 представители УМИ администрации г. Пензы поддержали доводы, изложенные в письменных пояснениях.

В соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее – Закон о защите конкуренции) срок рассмотрения жалобы был продлен и рассмотрение жалобы отложено на 26.03.2018 на 15 часов 00 минут.

Частью 13 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предусмотрено, что лица, подавшие заявки на участие в конкурсе, вправе участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей.

На основании изложенного о рассмотрении жалобы был уведомлен победитель аукциона -

На заседании Комиссии Управления 26.03.2018 представители УМИ администрации г. Пензы поддержали доводы, изложенные в письменных пояснениях.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссией Управления установлено следующее.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

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 Законом о закупках, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (пункт 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Учитывая вышеизложенное, жалоба.....подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Таким образом, часть 2 статьи 18.1 Закона N 135-ФЗ дает возможность любому лицу, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены, обратиться с жалобой в антимонопольный орган в случае нарушения порядка организации и проведения торгов.

Проанализировав документы, выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия Пензенского УФАС России приходит к следующим выводам.

31.01.2018 УМИ администрации г. Пензы в сети Интернет на официальном сайте www.torgi.gov.ru (далее – Официальный сайт) размещено извещение № 310118/0197526/01 (далее – Извещение) по лоту № 1 о проведении открытого аукциона по продаже права аренды объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:29:4004011:2238, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Захарова, з/у № 20 Г, разрешенное использование: магазины (далее – Объект).

Дата и время начала приема заявок: 01.02.2018, 09:00.

Дата и время окончания приема заявок: 28.02.2018, 18:00.

Дата и время проведения аукциона: 06.03.2018, 15:00.

Результаты рассмотрения заявок размещены на официальном сайте www.torgi.gov.ru.

В ходе анализа Извещения было установлено следующее.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе, 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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что 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).

В подпункте 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, 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 Постановлению УМИ администрации г. Пензы от 24.01.2018 № 21 организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка осуществлялось в порядке, установленном статьями 39.11. и 39.12. Земельного кодекса.

Согласно Извещению о проведении Аукциона вид разрешенного использования земельного участка, являющегося предметом Аукциона по лоту № 1, предусматривает строительство на нем объектов капитального строительства (Магазины), в связи с чем, Извещение о проведении Аукциона должно содержать вышеперечисленные сведения, предусмотренные подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Установлено, что в Извещении о проведении аукциона по лоту № 1 указана следующая информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

«инженерный раздел № 37 от 09.08.2017 (опубликован в документах)».

То есть в Извещении о проведении аукциона имеется отсылка к разделу «Документы», в котором размещен указанный инженерный раздел.

В отношении параметров разрешенного строительства Объекта в Извещении размещена следующая информация:

«зона обслуживания и деловой активности городского центра в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-1, установленным Правилами землепользования и застройки в городе Пензе, утвержденными решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5».

При рассмотрении аукционной документации, Комиссией установлено, что на официальном сайте www.torgi.gov.ru в разделе «Документы» по лоту № 1 размещен инженерный раздел № 37 от 09.08.2017, в котором содержится информация о технических условиях подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: к централизованным сетям холодного водоснабжения, к электрическим сетям, к тепловым сетям. Размещена также информация МКУ «Департамент ЖКХ г. Пензы» о необходимости при разработке проекта Объекта проектирования и построения дренажа и ливневой канализации с врезкой в ближайшие существующие сети.

В инженерном разделе № 37 от 09.08.2017 размещены также приказы Управления

по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области от 20.12.2017 № 168, от 20.12.2017 № 169, от 20.12.2017 № 175, от 29.12.2017 № 192, от 29.12.2017 № 193, от 29.12.2017 № 194, устанавливающие тарифные ставки, ставки за единицу максимальной мощности и формулы платы за технологическое присоединение к сетям холодного водоснабжения и водоотведения, к тепловым сетям, к электрическим сетям, к сетям газораспределения на 2018 год.

На основании изложенного Комиссия Управления отклоняет доводы заявителя о невозможности определения размера дополнительно возникающих у потенциальных участников аукциона расходов, так как доказательствами, имеющимися материалами дела подтверждается, что УМИ администрации г. Пензы в инженерном разделе № 37 указаны сведения о тарифах за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, извещение как было указано выше, содержит сведения относительно параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-1, установленным Правилами землепользования и застройки в городе Пензе, утвержденными решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5, то есть в Извещении содержится указание на нормативно-правовой акт, которым предусмотрены параметры застройки в данной зоне.

Относительно довода заявителя о том, что в извещении не указаны конкретные обременения земельного участка с указанием площади установленных ограничений Комиссией Пензенского УФАС России установлено следующее.

В Извещении о проведении аукциона по лоту № 1, размещенном в разделе «Документы», указана следующая информация о частях земельного участка и обременениях:

«площадь 77 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.383, свидетельство о государственной регистрации права № 544601 от 26.02.2009; площадь 32 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1727, пояснительная записка № б/н от 14.06.2016; площадь 33 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1983, пояснительная записка № б/н от 14.06.2016; площадь 32 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.2415, доверенность № 13/1496 от 14.04.2016; площадь 110 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1153, договор аренды № 25 от 11.02.2004; площадь 33 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1728, доверенность № 13/1496 от 14.04.2016; площадь 32 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1758, доверенность № 13/1496 от 14.04.2016; площадь 32 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.2355, доверенность № 13/1496 от 14.04.2016; площадь 32 кв. м – ограничения прав на земельный участок,

предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 58.29.2.1744, доверенность № 13/1496 от 14.04.2016».

Указанная информация соответствует представленной УМИ администрацией г. Пензы по запросу антимонопольного органа выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.09.2017 № 99/2017/27595050. Следовательно, в Извещении имеются все необходимые сведения о площади и содержании ограничения в использовании на Объект недвижимости.

Таким образом, довод заявителя в части отсутствия данных о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав отклоняется Комиссия Управления.

Относительно довода заявителя о том, что в извещении не указан порядок проведения аукциона, Комиссией Пензенского УФАС России установлено, следующее. Извещение о проведении аукциона содержит указание на то, что он проводится в соответствии со статьей 39.12 ЗК РФ, которая содержит всю необходимую информацию относительно проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, извещение, прикрепленное к объявлению № 310118/0197526/01 в разделе «Документы», содержит подробную информацию о порядке проведения аукциона, о порядке определения участников аукциона, о порядке заключения договора аренды и иные сведения.

Учитывая вышеизложенное, доводы жалобы о нарушении порядка проведения аукциона УМИ администрацией г. Пензы Комиссия Пензенского УФАС России находит необоснованными.

Руководствуясь подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 и пунктом 2 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления

РЕШИЛА:

признать жалобу на действия организатора торгов – Управления муниципального имущества администрации г. Пензы при проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером 58:29:4004011:2238, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Захарова, з/у № 20 Г (извещение № 310118/0197526/01 от 28.02.2018 размещено на сайте www.torgi.gov.ru, лот № 1) необоснованной.

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