

Администрация Карабашского городского округа

ул. Metallургов, д. 3, г. Карабаш, Челябинская область, 456143

omikarabash@mail.ru

ООО «Развитие»

ул. Южный бульвар, д. 2, кв. 9,

г. Челябинск

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 074/10/18.1-1641/2020

«22» июля 2020 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя <...> руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии: >
Членов <...> начальника отдела контроля торгов и органов власти
Комиссии: > Челябинского УФАС России;
<...> главного специалиста-эксперта отдела контроля торгов и
> органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Развитие» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Администрации Карабашского городского округа (далее – Администрация, организатор торгов),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Администрации при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, с кадастровым номером 74:29:0506001:360, расположенного по адресу: г. Карабаш, п. Красный Камень, № 21-А, общей площадью 880,00 кв. м, лот № 1, извещение № 040620/0236086/01 (далее – Аукцион, торги),

ООО «Развитие» в жалобе указало следующее.

1. Заявителем не подана заявка на участие в Аукционе, поскольку в извещении о проведении торгов отсутствовала обязательная для размещения информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, что не позволило обществу принять решение об участии в Аукционе.

2. В поселке Красный камень отсутствует центральное водоснабжение, что может привести к невозможности осуществления деятельности добровольной пожарной

охраны.

3. На земельный участок, являющийся предметом Аукциона по лоту № 1, отсутствуют технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Земельный участок, являющийся предметом Аукциона по лоту № 1 граничит с многоквартирным домом, расстояние до которого не выдержано.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, указанные в извещении о проведении Аукциона, не относятся к разрешенному виду использования – строительство здания для добровольной пожарной охраны, а относятся к жилым домам.

6. На земельном участке, являющемся предметом Аукциона по лоту № 1, расположено действующее очистное сооружение, которое принадлежит жителям многоквартирного дома № 21. При этом, в извещении не содержится указания на указанное сооружение.

Администрация представила письменные пояснения (вх. 9955 от 17.07.2020), на заседании Комиссии указала следующее.

Извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, поскольку в поселке Красный камень отсутствует централизованное водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение, электричество.

При этом, данный факт не является препятствием для строительства пожарного депо, поскольку забор воды при тушении пожара не осуществляется из системы централизованного водоснабжения. В поселке Красный Камень имеется в наличии пожарный пирс.

Кроме того, Администрации выдано предписание контролирующих органов о необходимости наличия в поселке Красный Камень пожарной охраны. Указанный Аукцион проводится во исполнение предписания Управления надзорной деятельностью и профилактической работы Главного управления МЧС России по Челябинской области.

Поскольку в поселке Красный камень отсутствуют системы централизованного водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения на Земельный участок, являющийся предметом Аукциона, не представляется возможным.

Указание организатором торгов предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузки и сроков подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, также не представляется возможным.

Земельный участок, являющийся предметом Аукциона, расположен в территориальной зоне «Индивидуальные жилые дома (в том числе одноэтажные 2-5 квартирные) с приусадебными участками». В данной территориальной зоне не запрещается строительство зданий общественного назначения, в том числе

зданий для обеспечения внутреннего правопорядка.

Параметры разрешенного строительства, указанные в документации о проведении Аукциона, соответствуют правилам землепользования и застройки территории Карабашского городского округа на момент проведения Аукциона.

Расстояние от жилого дома до предполагаемого здания для пожарной охраны будет определено в ходе разработки и согласования проекта строительства.

Очистное сооружение на Земельном участке отсутствует и снято с кадастрового учета в 2017 году.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ).

Постановлением Администрации от 12.05.2020 № 404 принято решение о проведении Аукциона.

В печатном издании - газете «Карабашский рабочий» от 05.06.2020 № 22 (10039) опубликовано извещение о проведении торгов.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 04.06.2020 размещено извещение о проведении Аукциона.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 05.06.2020, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 06.07.2020, дата проведения Аукциона – 13.07.2020.

1. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Комиссией установлено, что извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газораспределение).

ООО «Развитие» в жалобе указано о том, что обществом не подана заявка на участие в Аукционе, поскольку в извещении о проведении торгов отсутствовала обязательная для размещения информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов 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.

Вместе с тем, поскольку информационное сообщение о проведении Аукциона не содержит обязательную необходимую информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что может привести к нарушению права потенциальных претендентов на полную и достоверную информацию о Земельном участке, жалоба ООО «Развитие» подлежит рассмотрению, поскольку содержит сведения о действиях организатора торгов по нарушению порядка размещения информации о проведении торгов.

Таким образом, извещение о проведении Аукциона не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что не соответствует подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, в связи с чем, довод Заявителя об отсутствии в извещении о проведении Аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, признан обоснованным.

2. Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотрен статьей 39.11 ЗК РФ.

Так, согласно пункту 3 статьи 39.11 ЗК 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 осуществляются в следующем порядке:

- 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;
- 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);
- 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;
- 4) 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;
- 5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Тем самым, указанный порядок организации аукциона распространяется на действия организатора торгов в отношении конкретного земельного участка и определяет его стадии.

Из указанного следует, что технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения получают после постановки земельного участка на кадастровый учет.

Таким образом, установленная пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ процедура подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в отношении каждого поставленного на кадастровый учет земельного участка.

При этом, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Комиссией установлено, что в извещении о проведении Аукциона по лоту № 1 отсутствуют технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Так, Администрацией указано о том, что технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения на Земельный участок, являющийся предметом Аукциона не получены, ввиду отсутствия системы централизованного водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения в поселке Красный камень.

Вместе с тем, поскольку на Земельном участке предполагается строительство здания для добровольной пожарной охраны, у организатора торгов не имеется правовых оснований для проведения Аукциона, ввиду отсутствия технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Поскольку на Земельный участок не получены технические условия, организатором нарушен установленный пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ порядок проведения Аукциона.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены при организации и проведении аукциона в отношении данного Земельного участка.

Таким образом, действия Администрации по проведению Аукциона на право заключения договора аренды Земельного участка, в отношении которого отсутствуют технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, являются нарушением подпункта 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Довод Администрации о проведении Аукциона во исполнения предписания Управления надзорной деятельностью и профилактической работы Главного управления МЧС России по Челябинской области, не может быть признан обоснованным, в связи со следующим.

Согласно предписанию Управления надзорной деятельностью и профилактической работы Главного управления МЧС России по Челябинской области № 63/1/1 от 16.03.2019 Администрации необходимо в поселке Красный камень расположенных за пределами нормативного времени (более 20 минут) прибытия подразделений пожарной охраны, создать добровольную пожарную охрану (ДПД и ДПК).

Согласно предписанию Управления надзорной деятельностью и профилактической работы Главного управления МЧС России по Челябинской области № 80/1/1 от 26.04.2019 Администрации необходимо предусмотреть дислокацию подразделений пожарной охраны в пределах нормативного времени прибытия в поселок Красный камень.

В соответствии с предписанием Управления надзорной деятельностью и профилактической работы Главного управления МЧС России по Челябинской области № 102/1/1 от 18.06.2020 Администрации необходимо в поселке Красный камень расположенных за пределами нормативного времени (более 20 минут) прибытия подразделений пожарной охраны, создать добровольную пожарную охрану (ДПД и ДПК).

Соответственно, указанными предписаниями Администрации указана необходимость именно создания добровольной пожарной охраны, а не предоставления земельного участка для указанных целей.

Более того, в случае наличия потребности Администрации в предоставлении земельного участка для строительства здания для добровольной пожарной охраны по результатам проведения открытого аукциона на право предоставления указанного земельного участка, Администрации надлежало первоначально получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Тем самым, торги на право предоставления земельного участка, на котором предусматривается возможность строительства зданий, сооружений проводятся исключительно после получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 30.10.2017 объект недвижимости – очистные сооружения, расположенные на земельном участке, с кадастровым номером 74:29:0000000:609, год постройки 1988 снят с кадастрового учета 22.06.2017.

При этом, документов, подтверждающих нахождение каких-либо объектов недвижимого имущества на Земельном участке, являющемся предметом Аукциона, Заявителем не представлено.

Таким образом, довод Заявителя о том, что на Земельном участке, являющемся предметом Аукциона по лоту № 1, расположено очистное сооружение, признан необоснованным.

4. Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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.

Частью 3 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

В извещении о проведении торгов, документации о проведении Аукциона установлено, что Земельный участок расположен в территориальной зоне В2 индивидуальные дома (в том числе одноэтажные 2-5 квартирные) с приусадебными участками.

Кроме того, документация о проведении Аукциона содержит предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таким образом, поскольку положениями ГрК РФ предусмотрена возможность размещения в жилых зонах объектов, связанных с проживанием граждан, довод Заявителя о том, что предельные параметры разрешенного строительства, указанные в извещении о проведении Аукциона не относятся к разрешенному виду использования – строительство здания для добровольной пожарной охраны, а относятся к жилым домам, признан необоснованным.

5. Заявителем указано о том, что в поселке Красный камень отсутствует центральное водоснабжение, что может привести к невозможности осуществления деятельности добровольной пожарной охраны.

Вместе с тем, действующим законодательством не предусмотрены требования к организации тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных служб добровольной пожарной охраной, в том числе обязательного наличия источника водоснабжения в месте расположения здания добровольной пожарной охраны, в связи с чем, довод Заявителя признан необоснованным.

6. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о

проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе об ограничениях этих прав.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» объектом технического регулирования в настоящем Федеральном законе являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

В своде правил приведены требования к объектам защиты различных классов функциональной пожарной опасности, представляющим собой отдельно стоящие здания и сооружения, а также требования к частям зданий, группам помещений и отдельным помещениям, входящим в состав объектов защиты (пункт 4.1 свода правил).

Вместе с тем, вопросы, связанные с формированием земельного участка, не могут быть рассмотрены в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку не относятся к процедуре проведения торгов.

Соответственно довод Заявителя о том, что Земельный участок, являющийся предметом Аукциона по лоту № 1 граничит с многоквартирным домом, расстояние до которого не выдержано, не подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Поскольку выявленные нарушения по своей юридической природе являются существенными и могут являться основаниями для признания сделки недействительной, в том числе ввиду невозможности проведения Аукциона по лоту № 1, в связи с отсутствием технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, Комиссия считает необходимым выдать предписание об аннулировании Аукциона.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Развитие» обоснованной.
2. Признать в действиях Администрации Карабашского городского округа нарушения порядка организации и проведения Аукциона, предусмотренного подпунктом 4 пункта 8, подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Администрации Карабашского городского округа в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>