

РЕШЕНИЕ № 023/10/18.1-2627/2019

по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

18 ноября 2019 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

в отсутствие надлежащим образом уведомленного М. И.Г. (далее – Заявитель), в присутствии представителя Организатора торгов Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея – З. Т.В. (доверенность № от 19.11.2019) (далее - Организатор торгов), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса и Свободы, с кадастровым номером 23:47:0301030:10 (лот № 1 извещение № 211019/1813508/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России принята к рассмотрению жалоба М.И.Г. на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса и Свободы, с кадастровым номером 23:47:0301030:10 (лот № 1 извещение № 211019/1813508/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru)

Информация о рассмотрении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 19.11.2019 года в 12:00 часов по адресу:

г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, что Организатором торгов нарушен порядок проведения аукциона, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу № 023/10/18.1-2627/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Организатором торгов было вынесено распоряжение от 14.10.2019 № 23-653-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с кадастровым номером 23:47:0301030:10, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса и Свободы, для целей, связанных со строительством».

Согласно извещению № 211019/1813508/01 от 21.10.2019 прием заявок осуществляется с 21 октября 2019 по 21 ноября 2019гг. включительно. Дата проведения аукциона 25 ноября 2019г.

Распоряжением № 23-705-р от 30.10.19 «О внесении изменений в распоряжение Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея № 23-653-р от 14 октября 2019 г. «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, с кадастровым номером 23:47:0301030:10, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса и Свободы, для целей, связанных со строительством» Межрегиональным территориальным управлением были внесены изменения в аукционную документацию в части исключения из проекта договора аренды подпункта 5.3.5 пункта 5, запрещающего возведение объектов капитального строительства на арендуемом земельном участке, а также внесение корректировки в размер шага аукциона, указанный в тексте распоряжения № 23-653-р от 14 октября 2019 г. и проекте извещения о проведении аукциона. Необходимость внесения данных изменений вызвана выявлением допущения технической ошибки.

Пунктом 8 части 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что в случае если организатор торгов имеет намерение провести аукцион, необходимо, в том числе, осуществить получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий, исходя из целей

предоставления земельного участка, является обязательным условием для проведения аукциона.

Письмами от 18.04.2019 № 09/6861, от 18.04.2019 № 09/6856 от 18.04.2019 № 09/8252, от 13.06.2019 № 09/10196, от 13.06.2019 № 09/10195, Межрегиональным территориальным управлением направлены запросы о предоставлении технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в адрес АО «НЭСК - электросети», МУП «Водоканал города Новороссийска», ОАО «Ростелеком», ОАО «Юггазсервис», ОАО АТЭК Новороссийские тепловые сети.

Межрегиональным территориальным управлением были получены информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, а именно: информация МУП «Водоканал города Новороссийска» от 29.05.2019 № 3804.4/1428 о тарифах на техническое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, предельной мощности, сроке действия технических условий и возможной точке подключения, от ОАО «Ростелеком» технические условия № 10/140519-174 от 14.05.2019.

АО «НЭСК - электросети», ОАО «Юггазсервис» в ответ на вышеуказанные запросы была сообщена информация о перечне документов, необходимом для получения технических условий, который включает в себя ситуационный план земельного участка с указанием местоположения объекта, подлежащего к подключению, а также сведения о мощности энергопринимающих устройств и максимальном часовом расходе газа.

Согласно части 9 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в

организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Таким образом, ввиду того, что проектирование и строительство объектов недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301030:1С будет осуществлено победителем аукциона после заключения договора аренды на земельный участок, информация необходимая для получения технических условий о подключении к сетям газо - и электроснабжения в Межрегиональном территориальном управлении отсутствует. При этом данное обстоятельство не является препятствием в принятии решения участниками аукциона о приобретении права аренды, так как основным критерием является наличие возможности технического подключения.

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83, сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Земельный кодекс РФ устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

Таким образом, в действиях Организатора торгов не установлено нарушений порядка публикации информации о проведении аукциона.

Согласно ч. 2 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства.

Из материалов, представленных на рассмотрение комиссии следует, что заявитель не является участником торгов, соответственно, на него распространяются положения части 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предусматривающие возможность обжалования в случае нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

РЕШИЛА:

Признать жалобу М.И.Г. на действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса и Свободы, с кадастровым номером 23:47:0301030:10 (лот № 1 извещение № 211019/1813508/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), необоснованной.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.