

Комитет по управлению муниципальной собственностью
администрации Губкинского городского округа Белгородской области
(организатор торгов (конкурса))

ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс»
(заявитель)

РЕШЕНИЕ
(извлечение)

Резолютивная часть решения оглашена 27.03.2012 г.
В полном объеме решение изготовлено 28.03.2012 г.

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия; Закон о защите конкуренции), рассмотрев материалы дела № 069-12-И по жалобе ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» на нарушение организатором конкурса законодательства РФ при проведении торгов (конкурса) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для строительства полигона захоронения твердых бытовых отходов, проведенного на основании постановления администрации Губкинского городского округа Белгородской области от 03.02.2012 № 122-па (далее — Торги (конкурс)), руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, установила:

В адрес Белгородского УФАС России 21.03.2012 (за № 704) поступила жалоба ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» (далее — Заявитель) на нарушение организатором конкурса законодательства РФ при проведении Торгов (конкурса). Из жалобы следует, что Торги (конкурс) были проведены с нарушением законодательства и должны быть признаны недействительными по следующим основаниям.

Согласно п. 1.ст. 38 Земельного кодекса РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 30 настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка. В соответствии с п.4 ст. 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- проведение работ по формированию земельного участка: выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного

участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение).

По мнению Заявителя, данный конкурс проведен с нарушением законодательства и должен быть признан недействительным по следующим основаниям:

1. границы участков не были установлены надлежащим образом.
2. не были определены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.
3. нарушена процедура информационного обеспечения конкурса. Согласно п. 19 «Разъяснения» ФАС России от 01.11.2011 «Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России N 67 от 10.02.2010» с 1 января 2011 года информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ (ч. 5 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции), в связи, с чем требование о необходимости опубликования соответствующей информации в официальных печатных изданиях прекратило действие. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.09.2010 N 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и определении уполномоченного на его ведение федерального органа исполнительной власти» таким сайтом является сайт torgi.gov.ru. Неразмещение информации о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров на официальном сайте торгов будет являться нарушением Правил, статей 17, 17.1 Закона о защите конкуренции, что в соответствии с ч. 4 ст. 17 Закона о защите конкуренции является основанием для признания судом торгов и заключенных по их результатам сделок недействительными, в том числе по иску антимонопольного органа.

На заседании Комиссии представитель Заявителя полностью поддержала доводы, содержащиеся в жалобе, представила Комиссии распечатку информации по земельным участкам с кадастровым номером 31:03:0402002:123; с кадастровым номером 31:03:0402002:122 из Публичной кадастровой карты, размещенной в сети «Интернет».

Организатор Торгов (конкурса) — Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации Губкинского городского округа Белгородской области представил возражение на жалобу ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» (№ 550/4-129 от 26.03.2012), из которого следует, что организатор Торгов (конкурса) с доводами Заявителя не согласен, считает жалобу необоснованной по следующим основаниям.

1. Довод ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» о том, что границы земельных участков, право на заключение договора аренды которых являлось предметом торгов, установлены ненадлежащим образом является необоснованным, так как Общество не указывает конкретные обстоятельства, свидетельствующие о данном нарушении.

Вместе с тем, в соответствии с п.1 ст.38 Земельного кодекса РФ предметом торгов

(конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с пп.1 п.4 ст.30 Земельного кодекса РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого участка.

Порядок определения границ земельного участка устанавливается Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и заключается в его постановке на государственный кадастровый учет с присвоением индивидуализирующего кадастрового номера и установлении границ земельного участка на местности.

В результате проведения работ по межеванию земельные участки были сформированы и поставлены на кадастровый учет, в том числе:

-участок площадью 293735 кв.м. с кадастровым номером 31:03:0402002:123;

- участок площадью 6265кв.м. с кадастровым номером 31:03:0402002:122.

Как следует из актов сдачи межевых знаков от 26.10.2010, межевые знаки в виде деревянных кольев высотой 0,6м установленные на местности по границам земельных участков с кадастровыми номерами 31:03:0402002:123 и 31:03:0402002:122 сданы инженером-геодезистом ООО «Фаворит» под наблюдение за сохранностью заместителю главы администрации Губкинского городского округа. Кроме того, данные земельные участки имеют естественные границы, которыми являются полевая дорога и лесополоса.

Следовательно, земельные участки с кадастровыми номерами 31:03:0402002:123 и 31:03:0402002:122 сформированы надлежащим образом и их границы установлены на местности с определением координат характерных точек.

Осмотр, выставляемых на торги участков, на местности назначался на 01.03.2012г., о чем сообщалось в извещении о проведении торгов.

Как следует из Заявки на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды земельных участков от 05.03.2012, поданной ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» осмотр земельных участков на местности Обществом произведен, претензий по состоянию земельных участков не имеется.

Следовательно, довод Общества о ненадлежащем установлении границ земельных участков с кадастровыми номерами 31:03:0402002:123 и 31:03:0402002:122 является надуманным и противоречит изложенным в Заявке на участие в конкурсе обстоятельствам.

2. Довод ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» относительно того, что организатором торгов не определены технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение, в связи с чем конкурс должен быть признан недействительным, является формальным и необоснованным.

Определение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.02.2006 № 83 (далее - Правила). Согласно Правилам под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В целях определения технических условий подключения полигона ТБО к сетям инженерно-технического обеспечения в адрес МУП «Водоканал», ОАО «БТК» были направлены запросы о предоставлении технических условий и информации о плате за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

МУП «Водоканал» письмом от 12.12.2011 № 2750 сообщило о невозможности выдачи технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения в связи с отсутствием соответствующих сетей в районе строительства объекта и рекомендовано соорудить локальные очистные сооружения и водозабора. ОАО «БТК» также письмом от 19.12.2011 № 172/920 сообщило о невозможности подключения к сетям теплоснабжения в виду отсутствия вблизи места планируемого размещения полигона ТБО коммуникаций центрального теплоснабжения. При разработке проектных решений рекомендовано рассмотреть вопрос локального теплоснабжения объектов полигона. Запрос о выдаче технических условий подключения объекта к сетям газоснабжения в организацию осуществляющую эксплуатацию указанных сетей не направлялся в виду того, что поставка природного газа на полигон захоронения ТБО не осуществляется.

Таким образом, требования законодательства РФ об определении технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения при предоставлении земельных участков для строительства полигона ТБО выполнены. Однако, как следует из вышеуказанных ответов организаций осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия не могут быть выданы, так как инженерно-техническое обеспечение объекта на предоставляемых земельных участках должно осуществляться локальными сетями. Вместе с тем, хотелось бы отметить, что ч. 1 ст. 38 Земельного кодекса РФ предусматривает, что предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть (а не должен) сформированный в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 30 настоящего кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка. Таким образом, положения данной правовой нормы не являются императивными и предоставляют организатору торгов право выставить на торги земельный участок, соответствующий понятию земельного участка, данному в ст. 11.1 Земельного кодекса РФ, т. е. земельный участок границы которого определены в соответствии с федеральным законом. Следовательно, требование об определении технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения не является обязательным условием, не соблюдение которого влечет признание торгов недействительными.

3. Довод, изложенный в жалобе, касающийся нарушения организатором торгов процедуры информационного обеспечения конкурса (неразмещение информации о проведении конкурса на официальном сайте торгов torgi.gov.ru) основан на неправильном толковании закона.

В обосновании данного довода ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» ссылается на Разъяснения ФАС России по применению статьи 17.1 Закона о защите конкуренции от 01.11.2011, Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России 10.02.2010 № 67. При этом, Обществом не принята во внимание ч. 2 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой порядок заключения договора, указанный в части 1 настоящей статьи, не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, законодательством РФ о недрах, законодательством РФ о концессионных соглашениях.

Поскольку, при продаже права на заключение договора аренды земельных участков, положения части первой ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не

применяются, то ссылка Общества на нарушении организатором торгов Разъяснений ФАС России по применению ст. 17.1 Закона о защите конкуренции от 01.11.2011, Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России 10.02.2010 № 67, является несостоятельной.

Ст. 38 Земельного кодекса РФ регулируются вопросы приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах). Порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров таких земельных участков установлен Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 (далее Правила).

В пункте 8 Правил указано, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения: форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы; срок принятия решения об отказе в проведении торгов; предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные; наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения; наименование организатора торгов; начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления; форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах; условия конкурса; место, дата, время и порядок определения участников торгов; место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов; срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка; дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности; проект договора купли-продажи или аренды земельного участка; сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

Из содержания извещения, опубликованного в «Муниципальном вестнике» приложение к газете «Эфир Губкина» от 09.02.2012 № 5, которая в соответствии с Уставом Губкинского городского округа является официальным источником опубликования нормативных актов и иной официальной информации, а также размещенного на официальном сайте Губкинского городского округа, следует, что извещение о проведении конкурса по продаже права на заключение договора аренды земельных участков содержит всю необходимую информацию, предусмотренную пунктом 8 Правил.

Кроме того, ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» обратилось с жалобой на нарушение организатором конкурса законодательства РФ при проведении торгов. Однако из текста жалобы не усматривается ни одного факта нарушения организатором торгов порядка

проведения конкурса, определенного разделом III Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Таким образом, Комитетом по управлению муниципальной собственностью администрации Губкинского городского округа процедура проведения торгов соблюдена в полном объеме, без нарушения прав участников конкурса на равный доступ к заключению договора аренды земельных участков, которые могли бы привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Следовательно, основания для признания торгов недействительными отсутствуют. На основании изложенного, организатор Торгов (конкурса) просит признать жалобу ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» необоснованной.

Представители организатора Торгов (конкурса) поддержали доводы, изложенные в возражение на жалобу.

К возражению на жалобу приложены копии следующих документов: кадастрового паспорта земельного участка 31:03:0402002:123 от 29.11.2011 № 3100/301/11-54395; кадастрового паспорта земельного участка 31:03:0402002:122 от 28.11.2011 № 3100/301/11-54331; копии публикаций в газете «Муниципальный вестник» № 5 от 09.02.2012; постановления администрации Губкинского городского округа от 03.02.2012 № 122-па; заявки на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды земельных участков ООО «Транспортная компания «Эконтранс» от 02.03.2012, конкурсного предложения ООО «Транспортная компания «Эконтранс» от 02.03.2012, предложения о цене ООО «Транспортная компания «Эконтранс»; заявки на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды земельных участков ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» от 02.03.2012, конкурсного предложения ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс», предложения о цене ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» от 05.03.2012; заявки на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды земельных участков ООО «Экотранс-сервис» от 06.03.2012, конкурсного предложения ООО «Экотранс-сервис» от 06.03.2012, предложения о цене ООО «Экотранс-сервис»; протокола № 3/1 заседания комиссии по приему заявок на участие в торгах (конкурсе) на право заключения договора аренды земельных участков от 07.03.2012, протокола заседания комиссии по проведению торгов (конкурса) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков от 12.03.2012.

Представитель ООО «Транспортная компания «Эконтранс» просит признать жалобу ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» необоснованной по следующим основаниям.

Согласно конкурсной документации по проведению Торгов (конкурса) выставлено право на аренду следующих земельных участков: с кадастровым номером 31:03:0402002:123; с кадастровым номером 31:03:0402002:122.

Указанные земельные участки, поставлены на кадастровый учет и имеют не повторяющийся во времени и на территории РФ государственный учетный номер (кадастровый номер <...> который указывается в выписке из государственного кадастра недвижимости наряду с датой регистрации, площадью земельного участка в кв. м, отображением плана (чертежа, схемы) земельных участков на основании сведений о координатах границ земельных участков, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, с указанием сведений о плоских прямоугольных координатах (X, Y) пункта опорной межевой сети, выраженных в

метрах с двумя знаками после запятой. Форма кадастровой выписки утверждена приказом Минюста РФ от 19.03.2008 №66 «Об утверждении форм кадастровой выписки о земельном участке и кадастрового плана территории». Таким образом, считаем, что основания для заявления о том, что границы земельных участков не были установлены надлежащим образом, отсутствуют.

Кроме этого, организатор Торгов (конкурса) в сообщении о проведении торгов указал дату осмотра земельных участков на местности (01.03.2012г.) и адрес по которому возможно обратиться претендентам за дополнительной информацией. Оснований для того, что организатором торгов нарушены требования пп. 1 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса РФ, в части определения технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, считаем не соответствующими действительности, так как в соответствии с п.4 ст. 38 Земельного кодекса РФ порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Земельным кодексом РФ.

В частности, п. 8 постановления Правительства РФ от 11.11.2002г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» предусмотрено, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения: форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы; срок принятия решения об отказе в проведении торгов; предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные; наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения; наименование организатора торгов; начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления; форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах; условия конкурса; место, дата, время и порядок определения участников торгов; место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов; срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка; дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности; проект договора купли-продажи или аренды земельного участка; сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

Таким образом, информация о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не включена в обязательный перечень сведений, указываемых в конкурсной документации и может быть предоставлена по запросу участников конкурса.

Также в п. 1 ст. 38 Земельного кодекса РФ предоставляется возможность, а не обязанность, формировать предмет конкурса в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 30 Земельного кодекса РФ. Данный факт подтверждает, что определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, может не входить в предмет конкурса и не определяться до и вовремя проведения конкурса.

Согласно вышеуказанному пункту извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных в том числе органом местного самоуправления. В Губкинском городском округе этим изданием является газета «Муниципальный вестник», учредителем которой является администрация Губкинского городского округа.

Конкурсная документация также размещена на официальном сайте Губкинского городского округа, что не противоречит Гражданскому кодексу, Земельному кодексу, Постановлению Правительства РФ от 11.11.2002г. №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» и Приказу ФАС РФ от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Действительно информация о проведении конкурсов или аукционов размещается на официальном сайте РФ в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ.

При этом, п. 30 и п. 104 «Порядка проведения конкурсов и аукционов на право заключения договора, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества», утвержденных приказом ФАС России от 10.02.2010г. № 67, предусмотрено, что извещение о проведении аукциона (конкурса) также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо предусмотренного пунктом 29 и пунктом 103 Правил.

Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. В связи с тем, что ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс», так же как и ООО «Транспортная компания «Экотранс», ознакомились с информацией о проведении торгов и приняло в нем участие, следовательно права сторон на открытость информации не нарушены.

Комиссия, изучив доводы жалобы, возражения на жалобу Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации Губкинского городского округа, ООО «Транспортная компания «Экотранс», выслушав лиц, участвующих в рассмотрении жалобы приходит к следующим выводам.

Постановлением администрации Губкинского городского округа Белгородской области от 03.02.2012 года №122-па принято решение о выставлении на торги права на заключение договора аренды земельных участков для строительства полигона захоронения твердых бытовых отходов — участок площадью 293735 кв.м с кадастровым номером 31:03:0402002:123 (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для

обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения), и участок площадью 6265 кв.м с кадастровым номером 31:03:0402002:122 (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения).

Организатор конкурса: Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации Губкинского городского округа Белгородской области (309189, г. Губкин, ул. Мира, 16, тел. (847241), 5-73-94).

Начальная цена продажи права на заключение договора аренды земельных участков (годовой размер арендной платы): - площадью 293735 кв.м в сумме 2270572 (два миллиона двести семьдесят тысяч пятьсот семьдесят два) рубля; - площадью 6265 кв.м в сумме 48428 (сорок восемь тысяч четыреста двадцать восемь) рублей.

Срок аренды земельных участков 14 месяцев. Торги проводились в форме конкурса открытого по составу участников и закрытого по форме подачи предложений (дата, время определения участников торгов: в 15-00 часов, 07.03.2012; срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов 12.03.2012).

Дата осмотра земельных участков на местности: 01.03.2012 г.

Обременения – победитель торгов в течение 10 дней с момента подписания протокола обязан оплатить: услуги по оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков в размере 1920,00 руб.:- услуги по подготовке землеустроительных дел по установлению границ земельных участков 11000 руб.

Условия участия в конкурсе: 1) К участию в конкурсе допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие заявку в установленной форме и внесшие задаток, определенный предметом конкурса; 2) Сумма задатка перечисляется претендентами на соответствующий расчетный счет администрации Губкинского городского округа Белгородской области. Внесение задатка в размере 20% от стоимости права на заключение договоров аренды земельных участков подтверждается платежным документом с отметкой банка. Задатки возвращаются путем перечисления денежных средств на расчетный счет лицам, участвовавшим, но не победившим в конкурсе в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах конкурса; 3) Участник конкурса должен иметь финансовые средства и осуществить строительство полигона за счет собственных и (или) привлеченных средств без привлечения бюджетного финансирования Губкинского городского округа Белгородской области.

Конкурсные условия:

1) Осуществить строительство полигона захоронения твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов III-V класса опасности со средним годовым объемом захоронения 250 000 куб.м/год на предоставленном земельном участке.

2) Получить положительное заключение государственной экспертизы проекта полигона захоронения твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленным отходов в течение 6 месяцев с момента передачи земельных участков.

3) Выполнить строительно-монтажные работы по строительству полигона захоронения твердых бытовых отходов в течение 14 месяцев с момента передачи земельных участков.

4) В случае неисполнения пунктов в 1, 2, 3 конкурсных условий, Договор аренды считается расторгнутым во внесудебном порядке по требованию Арендодателя в

одностороннем порядке.

Победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольший размер арендной платы при условии выполнения условий конкурса.

При равенстве предложений победителем признается участник торгов, чья заявка была подана раньше.

Договор аренды земельных участков подлежит заключению не позднее десяти дней после подписания протоколов о результатах конкурса.

К участию в Торгах (конкурсе) допущены ООО «Транспортная компания «Экотранс», ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс», ООО «Экотранс-сервис», победителем Торгов (конкурса) было признано ООО «Транспортная компания «Экотранс», договор аренды земельных участков для строительства полигона захоронения твердых бытовых отходов на момент рассмотрения жалобы не заключен.

По мнению Комиссии, доводы, изложенные в жалобе ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс», являются необоснованными по следующим основаниям.

Довод Заявителя о том, что границы земельных участков, право на заключение договора аренды которых являлось предметом торгов, установлены ненадлежащим образом является необоснованным по следующим основаниям. В соответствии с п.1 ст.38 Земельного кодекса РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с пп.1 п.4 ст.30 Земельного кодекса РФ земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого участка.

Порядок определения границ земельного участка устанавливается Федеральным законом от 24.07.200 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и заключается в его постановке на государственный кадастровый учет с присвоением индивидуализирующего кадастрового номера и установлении границ земельного участка на местности.

В результате проведения работ по межеванию земельные участки были сформированы и поставлены на кадастровый учет, в том числе:

- участок площадью 293735 кв.м. с кадастровым номером 31:03:0402002:123;
- участок площадью 6265 кв.м. с кадастровым номером 31:03:0402002:122.

Как следует из актов сдачи межевых знаков от 26.10.2010, межевые знаки в виде деревянных кольев высотой 0,6м установленные на местности по границам земельных участков с кадастровыми номерами 31:03:0402002:123 и 31:03:0402002:122 сданы инженером-геодезистом ООО «Фаворит» под наблюдение за сохранностью заместителю главы администрации Губкинского городского округа. Кроме того, данные земельные участки имеют естественные границы, которыми являются полевая дорога и лесополоса.

Следовательно, земельные участки с кадастровыми номерами 31:03:0402002:123 и 31:03:0402002:122 сформированы надлежащим образом и их границы установлены на местности с определением координат характерных точек.

Осмотр, выставляемых на торги участков, на местности назначался на 01.03.2012, о чем сообщалось в извещении о проведении торгов.

Как следует из Заявки на участие в конкурсе по продаже права на заключение договора аренды земельных участков от 05.03.2012, поданной ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» осмотр земельных участков на местности Обществом произведен, претензий по состоянию земельных участков не имеется.

Так же, довод Заявителя о том, что организатором торгов не определены технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического

обеспечения и платы за подключение, в связи с чем конкурс должен быть признан недействительным, является формальным и необоснованным.

Определение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.02.2006 № 83 (далее - Правила). Согласно Правилам под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В целях определения технических условий подключения полигона ТБО к сетям инженерно-технического обеспечения в адрес МУП «Водоканал», ОАО «БТК» были направлены запросы о предоставлении технических условий и информации о плате за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения. МУП «Водоканал» письмом от 12.12.2011 № 2750 сообщило о невозможности выдачи технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения в связи с отсутствием соответствующих сетей в районе строительства объекта и рекомендовано соорудить локальные очистные сооружения и водозабора. ОАО «БТК» также письмом от 19.12.2011 № 172/920 сообщило о невозможности подключения к сетям теплоснабжения в виду отсутствия вблизи места планируемого размещения полигона ТБО коммуникаций центрального теплоснабжения. При разработке проектных решений рекомендовано рассмотреть вопрос локального теплоснабжения объектов полигона. Запрос о выдаче технических условий подключения объекта к сетям газоснабжения в организацию осуществляющую эксплуатацию указанных сетей не направлялся в виду того, что поставка природного газа на полигон захоронения ТБО не осуществляется.

Таким образом, требования законодательства РФ об определении технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения при предоставлении земельных участков для строительства полигона ТБО выполнены. Однако, как следует из вышеуказанных ответов организаций осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технические условия не могут быть выданы, так как инженерно-техническое обеспечение объекта на предоставляемых земельных участках должно осуществляться локальными сетями. Кроме того, ч. 1 ст. 38 Земельного кодекса РФ предусматривает, что предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть (а не должен) сформированный в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 30 настоящего кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка. Таким образом, положения данной правовой нормы не являются императивными и предоставляют организатору торгов право выставить на торги земельный участок, соответствующий понятию земельного участка, данному в ст. 11.1 Земельного кодекса РФ, т. е. земельный участок границы которого определены в соответствии с федеральным законом.

Наконец, довод о нарушении организатором торгов процедуры информационного обеспечения конкурса (неразмещение информации о проведении конкурса на официальном сайте торгов torgi.gov.ru) так же является несостоятельным.

Согласно ч. 2 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которой порядок заключения договора, указанный в ч. 1 настоящей статьи, не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в

соответствии с Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, законодательством РФ о недрах, законодательством РФ о концессионных соглашениях.

Поскольку, при продаже права на заключение договора аренды земельных участков, положения части первой ст. 17.1 Закона о защите конкуренции не применяются, то ссылка Общества на нарушении организатором торгов разъяснений ФАС России по применению ст. 17.1 Закона о защите конкуренции от 01.11.2011, Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России 10.02.2010 № 67, является несостоятельной.

Ст. 38 Земельного кодекса РФ регулируются вопросы приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах). Порядок организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров таких земельных участков установлен Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 № 808 (далее Правила).

В пункте 8 Правил указано, что извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения, определенные указанным пунктом.

Организатором Торгов (конкурса) в «Муниципальном вестнике» (приложение к газете «Эфир Губкина» от 09.02.2012 № 5), которая в соответствии с Уставом Губкинского городского округа является официальным источником опубликования нормативных актов и иной официальной информации, а также на официальном сайте Губкинского городского округа Белгородской области, было опубликовано извещение о проведении Торгов (конкурса), которое содержит всю необходимую информацию, предусмотренную пунктом 8 Правил.

Кроме того, согласно постановлению Правительства РФ от 28.09.2010 N 767 «Об определении официального сайта Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и определении уполномоченного на его ведение федерального органа исполнительной власти», требование о размещении информации о проведении торгов на сайте торгов torgi.gov.ru распространяются только на порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.

Следовательно, Организатор Торгов (конкурса) не обязан был размещать информацию о проведении конкурса на официальном сайте торгов torgi.gov.ru Таким образом, действия Комитета по управлению муниципальной собственностью администрации Губкинского городского округа Белгородской области при проведении Торгов (конкурса) не противоречат требованиям антимонопольного законодательства РФ.

Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России, руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ЗАО «Белгородский Областной Промышленно-Экологический Комплекс» на нарушение организатором конкурса законодательства РФ при проведении торгов (конкурса) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для строительства полигона захоронения твердых бытовых отходов, проведенного на основании постановления администрации Губкинского городского округа Белгородской области от 03.02.2012 № 122-па, необоснованной.