

Жалоба № 04-45/66-2017

Организатор торгов, уполномоченный орган

Государственное казенное учреждение
Республики Карелия «Управление земельными
ресурсами»

наб. Варкауса, д. 3, г.Петрозаводск,

Республика Карелия, 185031

office@uzr-rk.ru

auction@uzr-rk.ru

Заявитель:

ООО «Стройпартнер»

РЕШЕНИЕ

ПО ЖАЛОБЕ № 04-45/66-2017

23 ноября 2017 года
Петрозаводск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: ***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Стройпартнер» (вх.№5258 от 13.11.2017) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (далее - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами», учреждение) при проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Пудожском муниципальном районе (земельный участок с кадастровым номером 10:15:0010204:89, лот №4, извещение

№311017/18283703/05 от 31.10.2017, сайт www.torgi.gov.ru),

в отсутствие представителя Заявителя (о дате и времени рассмотрения жалобы уведомлен по электронной почте),

в присутствии представителей Организатора торгов - *** (доверенности в материалах жалобы),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/66-2017/4184 от 13.11.2017) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 20.11.2017 в 14 часов 30 минут, состоялось в указанное время. В связи с необходимостью получения дополнительной информации по жалобе в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по инициативе Комиссии Карельского УФАС России в рассмотрении настоящей жалобы был объявлен перерыв до 14 часов 30 минут 23.11.2017.

Доводы жалобы ООО «Стройпартнер» сводятся к следующему.

По мнению Заявителя, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Пудожском муниципальном районе (земельный участок с кадастровым номером 10:15:0010204:89, лот №4) является незаконным и подлежит отмене.

В обоснование своих доводов ООО «Стройпартнер» ссылается на статью 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), указывающую на невозможность выставления на торги земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае отсутствия в отношении него сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83 (далее - Постановление №83) технические условия должны содержать данные о максимальной нагрузке в возможных точках подключения, сроке подключения объекта капитального строительства, сроке действия технических условий.

Проанализировав содержание аукционной документации, Общество пришло к выводу, что земельный участок предполагается к передаче в аренду для строительства магазина, при этом извещение о проведении торгов не содержит обязательных сведений, предусмотренных пп.4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ; в составе документации не приложено технических условий, кроме того,

отсутствуют сведения о размере платы за присоединение к энергосетям; не имеется технических условий водо- и теплоснабжения.

Учитывая изложенное, ООО «Стройпартнер» просит признать жалобу обоснованной, вынести предписание об аннулировании торгов.

ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» представило письменные возражения на жалобу (вх.№5406 от 20.11.2017), просит признать жалобу необоснованной.

По мнению учреждения, пп.4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусматривает, что извещение должно содержать сведения, а не конкретную информацию, с приложением соответствующих документов.

06.07.2017 учреждение получило от Администрации Пудожского городского поселения ответ на запрос, в том числе о земельном участке с КН 10:15:0010204:89, в котором сообщалось, что на указанном участке имеется возможность подключения к централизованным сетям водоснабжения; возможность подключения к централизованным сетям теплоснабжения и водоотведения отсутствует; газоснабжение в настоящее время в Пудожском районе отсутствует, используются привозные баллоны. Указанные сведения были размещены в извещении по оспариваемому лоту.

На рассмотрении жалобы представители Организатора торгов поддержали доводы, изложенные в письменных пояснениях, сообщили, что на дату рассмотрения жалобы заявки на участие в аукционе по лоту №4 не поступали.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение от 31.10.2017 №311017/18283703/05 о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Пудожском муниципальном районе (6 лотов).

Согласно информационному сообщению, организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (наб.Варкауса, д.3, каб.32, г.Петрозаводск, РК, 185031).

Основание проведения аукциона - Распоряжение Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок от 30.10.2017 №3064/20-р.

Обжалуемый лот - лот №4 - земельный участок с кадастровым номером 10:15:0010204:89.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));

Местоположение: Республика Карелия, Пудожский район, г.Пудож,

ул.Комсомольская.

Площадь - 100 кв.м.

Срок аренды - 1 год 6 месяцев.

Предмет торга - ежегодная арендная плата.

Начальная цена в валюте лота – 21637 руб.

Параметры разрешенного строительства объекта: «информация содержится в приложенной документации».

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: «имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, устройство водоотведения решается локально путем устройства герметичного водонепроницаемого септика, отопление - автономное, газ-баллоны».

Заслушав доводы представителей Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 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.

Таким образом, возможность обращения с жалобой и рассмотрение ее именно в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», определяется наличием реального (а не мнимого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

Жалоба ООО «Стройпартнер» соответствует формальным требованиям,

установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы, установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» отсутствуют.

Согласно представленным учреждением документам, 23.12.2016 в адрес ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» поступило заявление ООО «Пудожский хлеб» с просьбой утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в целях образования земельного участка для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Из пояснений организатора торгов следует, что ООО «Стройпартнер», равно как и иные лица, заявку на участие в аукционе по обжалуемому лоту не подавало.

В соответствии со [статьей 39.2](#) ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9 - 11](#) названного Кодекса.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11](#) и [39.12](#) ЗК РФ.

В силу пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона в таком случае осуществляется в определенном порядке, включающем, среди прочих, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с [подпунктами 1, 5 - 19](#) пункта 8 настоящей статьи.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в [пункте 21](#) статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно [подпункту 4](#) пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона **должно содержать сведения** о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства_объекта капитального строительства

(за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), **о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения** (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

Пункт 10 Постановления №83 устанавливает, что технические условия должны содержать следующие данные:

- максимальная нагрузка в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

В соответствии с пунктом 11 Постановления №83, информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий);
- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Если для подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения, используемых в процессе холодного водоснабжения и водоотведения) не требуется создания

(реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения, плата за подключение не взимается.

Согласно [пункту 4 части 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.

Изложенное указывает на необходимость предоставления исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

В соответствии с [пунктом 2](#) Постановления №83, «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения**.

При этом Комиссия Карельского УФАС России отмечает, что в понятие сетей инженерно-технического обеспечения не включены электрические сети. В связи с этим, запрос и последующее размещение информации по возможности подключения к электрическим сетям при проведении аукциона не предусмотрены законодательством.

Положениями Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, определен порядок технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (далее - Правила № 861).

В силу пп. а пункта 7 Правил №861 заявителем является юридическое или физическое лицо, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение, увеличить объем максимальной мощности, а также изменить категорию надежности электроснабжения, точки присоединения, виды производственной деятельности без пересмотра (увеличения) величины максимальной мощности, но с изменением схемы внешнего электроснабжения энергопринимающих устройств заявителя.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления, имеющий намерение получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно - технического обеспечения в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка, не входит в круг лиц, на которые распространяют действие Правила №861.

Таким образом, Правила № 861 не регулируют порядок выдачи технических условий присоединения к сетям электросетевого хозяйства по запросам

органов государственной власти или местного самоуправления в целях указания сведений о технических условиях в извещении о проведении аукциона.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов **к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения**.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в письме Минэкономразвития России от 30.06.2015 №Д23и-3009, положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Указание сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не свидетельствует о необходимости размещения организатором торгов документов в полном объеме (например, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом организатор торгов **обязан** представить для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (наличие/отсутствие центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, описание состава технических условий, что они включают, либо указание на отсутствие каких-то сведений и необходимость их самостоятельного получения на определенном этапе).

Отсутствие возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что извещение о проведении торгов №311017/18283703/05 (лот №4 – земельный участок с КН 10:15:0010204:89) содержит информацию о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок/об ограничениях этих прав – указано, что таковых нет; о виде разрешенного использования (объекты торговли) и принадлежности земельного участка к определенной категории земель (земли населенных пунктов).

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения указаны в извещении (в отношении лота №4) следующим образом: **«имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, устройство водоотведения решается локально путем устройства герметичного водонепроницаемого септика, отопление - автономное, газ-баллоны»**.

Исходя их содержания извещения следует, что на земельном участке возможность подключения к централизованным сетям тепло - и газоснабжения, а также водоотведения отсутствует, вместе с тем **имеется возможность подключения к централизованным сетям водоснабжения.**

Следовательно, ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» было обязано разместить в извещении в полном объеме сведения, предусмотренные в пп.21 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ - о технических условиях подключения к **централизованным сетям водоснабжения** (состав условий).

При этом, как на дату размещения извещения, так и на дату рассмотрения жалобы, у учреждения отсутствовали такие сведения в необходимом объеме.

В силу пункта 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ, порядок подготовки к аукциону 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.

Комиссия Карельского УФАС России установила, что ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» надлежащим образом не обеспечено получение и отражение в опубликованном извещении (лот №4) полных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» по неуказанию в извещении о проведении аукциона (лот №4) сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к **сетям инженерно-технического обеспечения (сетям водоснабжения)**, 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, являются нарушением пп. 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Закон не предусматривает возможность произвольного толкования необходимости указания (неуказания) в извещении о проведении аукциона тех или иных сведений из числа прямо перечисленных в норме закона (в частности, в пп.4 п. 21 статьи 39.11 ЗК РФ).

Нарушение, допущенное организатором, препятствует формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принятия участия в аукционе; ограничивает возможность участия неопределенного круга лиц в аукционе; не обеспечивает соблюдения принципов проведения торгов (информационной открытости, публичности, равноправия, отсутствия дискриминации).

Статьей 7.32.4 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации предусмотрена административная ответственность за нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

Согласно разъяснениям ФАС России, изложенным в письме от 23.04.2014 №АЦ/16109/14 «О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», признание жалобы обоснованной в какой-либо части (или частично обоснованной) не предусмотрено.

Таким образом, в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать **обоснованной**.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» (вх.№5258 от 13.11.2017) на действия ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Пудожском муниципальном районе (земельный участок с кадастровым номером 10:15:0010204:89, лот №4), извещение №311017/18283703/05 от 31.10.2017, сайт www.torgi.gov.ru) **обоснованной**.

2. Признать в действиях ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» нарушение пп. 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» обязательное для исполнения предписание об аннулировании аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Пудожском муниципальном районе по лоту №4 - земельный участок с КН 10:15:0010204:89.

Заместитель председателя Комиссии _____

Члены Комиссии _____

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.

Организатор торгов, уполномоченный орган
Государственное казенное учреждение
Республики Карелия «Управление
земельными ресурсами»
наб.Варкауса, д.3, г.Петрозаводск,
Республика Карелия, 185031
office@uzr-rk.ru

Заявитель
ООО «Стройпартнер»

ПРЕДПИСАНИЕ № 04-45/66-2017

23 ноября 2017 года

г.Петрозаводск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: ****

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 23 ноября 2017 года №04-45/66-2017, вынесенного по результатам рассмотрения жалобы ООО «Стройпартнер» (вх.№5258 от 13.11.2017)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Государственному казенному учреждению Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, для чего **в срок до 04 декабря 2017 года** аннулировать аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в Пудожском муниципальном районе по лоту №4 - земельный участок с кадастровым номером 10:15:0010204:89 (извещение №311017/18283703/05 от 31.10.2017, сайт www.torgi.gov.ru).

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия **не позднее 5 дней со дня его исполнения** с приложением подтверждающих документов.

Заместитель
Председателя
Комиссии

Члены Комиссии:

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.