**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 973-ФАС52-10/14**

**21 августа 2014 года** **г. Нижний Новгород**

Комиссия № 4 Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

| | | |
|---|---|---|
| - С | - | председатель комиссии, заместитель руководителя управления, |
| - К | - | член комиссии, государственный инспектор отдела контроля органов государственной власти, |
| - С | - | член комиссии, специалист – эксперт отдела контроля органов государственной власти, — |

при участии:

У и Г – представители ООО «Первый ЗКПД» (доверенность от 20.08.2014г.);

Щ – директор департамента строительства администрации г. Н. Новгорода (09.01.2014г. №01-23/Д);

И – заместитель директора департамента, начальник финансово – правового управления департамента строительства администрации г. Н. Новгорода (доверенность от 16.05.2014 №01-176/Д);

Е – заместитель директора департамента правового обеспечения администрации г. Н. Новгорода (доверенность от 25.12.2013г. №01-348/Д),

рассмотрела 21 августа 2014 года в открытом заседании комиссии с объявлением резолютивной части решения жалобу общества с ограниченной ответственностью «Первый ЗКПД» (далее – ООО « Первый ЗКПД»), на действия администрации г. Н. Новгорода (организатор торгов) при организации аукциона открытого по составу участников и по форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Приокском районе в районе п. Дубенки, под строительство жилых домов, -

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области поступила жалоба ООО «Первый ЗКПД» (вх. №6299 от 12.08.2014) (заявитель) на действия администрации г. Н. Новгорода (организатор торгов) при организации аукциона открытого по составу участников и по форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Приокском районе в районе п. Дубенки, под строительство жилых домов.

По мнению заявителя, организатором торгов, при организации спорного аукциона, нарушена процедура проведения торгов в части включения в проект договора аренды обязательства арендатора по обустройству территории посредствам строительства за свой счет объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность г. Н. Новгорода.

Кроме того, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и срок их действия не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Так же технические условия содержат требования о строительстве сетей, не предназначенных для обеспечения арендуемого земельного участка, извещение о проведении аукциона не содержит информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Поскольку проведение торгов в данном случае является обязательным для организатора в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на действия, в частности, организатора торгов регулируется статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

13 августа 2014 года жалоба заявителя Управлением принята к рассмотрению; заседание Комиссии антимонопольного органа назначено на 21 августа 2014 года.

Представители организатора торгов считают доводы заявителя необоснованными.

Пунктом 7.2 проекта договора устанавливается срок выполнения арендатором работ по обустройству территории посредствам строительства объектов инженерной инфраструктуры. В данном случае речь идет об объектах, создание которых предусмотрено техническими условиями подключения к сетям инженерно – технического обеспечения.

Содержание технических условий определяется организацией их выдавшей. Информация о них в обязательном порядке указывается в извещении о проведении аукциона. Действующим законодательством администрации города Н. Новгорода, как органу местного самоуправления, не представлено право изменять параметры выданных коммерческой организацией технических условий.

Технические условия, указанные в документации о проведении аукциона, выданы уполномоченными организациями, сроки их действия не истекли, технические условия не отменены и не признаны недействительными в установленном порядке.

Установление срока действия технических условий менее трех лет не нарушает права застройщика, поскольку действующим законодательством предусмотрена процедура их продления либо получения вновь.

Довод заявителя о том, что на момент выдачи технических условий на теплоснабжение отсутствовала точка подключения, поскольку срок ввода в эксплуатацию и место нахождение строящийся котельной не известно не обоснован.

На момент выдачи технических условий действовало разрешение на строительство газовой котельной.

На сегодняшний день застройщик обратился в администрацию города Н. Новгорода с заявлением о вводе указанного объекта в эксплуатацию.

В извещении предусмотрено, что плату за подключение к сетям инженерно – технического обеспечения победитель вносит собственникам и владельцам инженерных сетей самостоятельно в соответствии с действующим законодательством. Таким образом, информация о плате определяется сетевыми организациями в соответствии с требованиями законодательства.

ООО «Первый ЗКПД» заявку на участие в аукционе не подавал, за разъяснениями аукционной документации не обращался, таким образом можно сделать вывод о том, что у ООО «Первый ЗКПД» отсутствует намерение участвовать в рассматриваемом аукционе.

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Нижегородской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, исследовав имеющиеся в деле материалы, пришла к следующим выводам.**

Жалоба ООО «Первый ЗКПД» рассматривается в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, в рамках которой рассматриваются жалобы на действия организатора торгов в случае наличия признаков нарушения процедуры торгов.

Таким образом, вопрос о рассмотрении действий организатора торгов содержащих признаки нарушения статьи 17 Закона о защите конкуренции, на которые ссылается заявитель, Комиссией в данном деле не рассматриваются.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Данная норма определяет круг лиц, управомоченных направлять жалобы в антимонопольный орган.

Правом на обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии обладают:

1) лица, подавшие заявки на участие в торгах;

2) иные лица, права или законные интересы которых могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, нарушения порядка организации и проведения торгов.

В рассматриваемом случае ООО «Первый ЗКПД» не подана заявка на участие в аукционе, однако заявитель знакомился с аукционной документацией.

Согласно части 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает

обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 18 статьи 18.1. Закона о защите конкуренции со дня направления уведомления, предусмотренного частью 11 настоящей статьи, торги приостанавливаются до рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

На момент рассмотрения Комиссией жалобы ООО «Первый ЗКПД» аукцион приостановлен.

На основании Постановления администрации города Нижнего Новгорода №2818 от 22.07.2014г. организовано проведение аукциона открытого по составу участников и по форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Приокском районе в районе п. Дубенки, под строительство жилых домов.

На аукцион выставлен земельный участок площадью 20539 кв. м. с кадастровым номером: 52:18:0080085:736, категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно извещению о проведении аукциона организатором торгов является администрация г. Н. Новгорода, департамент строительства администрации г. Н. Новгорода, сектор координации строительства инвестиционных объектов.

Срок аренды земельного участка 2,5 года с даты подписания договора аренда земельного участка.

Дата и время проведения аукциона – 29.08.2014г. в 10:30.

Разрешая дело по жалобе ООО «Первый ЗКПД», Комиссия руководствуется следующими правовыми позициями.

Согласно пункту 5 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации 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 определяется статьей 38.1 указанного Кодекса.

Кроме того, порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков регулируется постановлением Правительства РФ от 11.11.2002 N 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

Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно части 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение);

5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

В извещении о проведении аукциона открытого по составу участников и форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Приокском районе в районе п. Дубенки, под строительство жилых домов, указаны все необходимые сведения предусмотренные статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

Довод заявителя о том, что условия подключения объектов к сетям инженерно – технического обеспечения, срок их действия, не соответствуют требованиям действующего законодательства, по мнению Комиссии антимонопольного органа, не состоятелен ввиду следующего.

Согласно части 7 статьи 48 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (далее – Гр.К РФ) технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется

организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

Таким образом, согласно вышеизложенному, информация о технических условиях, сроках подключения объектов строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, о сроках действия технических условий, а так же информация о плате за такое подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей по запросам, в том числе, органов местного самоуправления.

При этом требование о сроках действия представленных технических условиях (не менее чем на три года) предъявляется к организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей, а не к организатору торгов.

Организатор торгов в свою очередь обязан полученные сведения довести до потенциальных участников торгов и не имеет право изменять параметры и сроки представленных технических условий.

Все выданные технические условия представлены уполномоченными организациями, сроки их действия не истекли.

Кроме того, Земельный кодекс РФ не содержит положений определяющих требования к указанию объема информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение (технологическое присоединение), которые позволят определить ее полноту и достаточность.

В рассматриваемом случае, извещение о проведении аукциона содержит сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения путем указания организаций выдавших такие условия в соответствии с видами сетей инженерно-технического обеспечения.

Более подробную информацию о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения любой потенциальный участник беспрепятственно может получить ознакомившись с указанной информацией, что подтверждается копиями технических условий, представленными заявителем.

В извещении о проведении аукциона информация о плате за подключение указана следующим образом: тариф на подключение (технологическое присоединение) к системам водоснабжения и водоотведения на текущий и последующий периоды не утверждены; тариф на подключение (технологическое присоединение) к электрическим сетям и системе теплоснабжения ООО «Старт-Строй» не утверждены Региональной службой по тарифам Нижегородской области.

Кроме того, согласно абзацу 3 пункта 11 Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 (ред. от 15.04.2014) "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" если у организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства, отсутствуют утвержденные инвестиционные программы, подключение осуществляется без взимания платы за подключение.

Относительно иных тарифов указано, что плату за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения победитель аукциона вносит собственникам и владельцам инженерных сетей самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

Довод заявителя о неправомерном включении в проект договора, заключаемого по результатам торгов, пункта 7.2, Комиссия считает необоснованным по следующим основаниям.

Пунктом 7.2 проекта договора устанавливается срок выполнения арендатором работ по обустройству территории посредствам строительства за свой счет объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность города Нижнего Новгорода. Передача объектов производится на безвозмездной основе в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Заявитель не обращался к организатору торгов за разъяснением положений договора, заключаемого по результатам торгов.

При рассмотрении дела представитель ответчика пояснил, что объекты инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность города Нижнего Новгорода, представляют собой инженерные коммуникации, находящиеся непосредственно за пределами объектов строительства, и необходимые для подключения жилых домов для их полноценной эксплуатации со всеми сетями снабжения.

Создание подводящих коммуникаций к точкам подключения к соответствующим сетям распределяется в равной степени между арендаторами всех участков, на территории которых осуществляется создание таких объектов.

Согласно пункту 7 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора.

Установление требования о безвозмездной передаче инженерной инфраструктуры, подводящей сети снабжения к возводимым объектам является волеизъявлением собственника муниципального имущества и не противоречит положениям действующего законодательства на основании следующего.

В соответствии с частью 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон.

По смыслу положений статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации, участники аукциона не вправе отказываться от условий, определенных продавцом, или предлагать свои условия. Указанные лица могут участвовать в торгах на предложенных условиях, либо не принимать в них участие.

Комиссия руководствуется вышеизложенными обстоятельствами также рассматривая довод заявителя о том, что согласно техническим условиям, выданным МКУ «Управление городскими сетями наружного освещения и инженерной защиты города Нижнего Новгорода» от 21.10.2013 № 293ту, на арендатора земельного участка возлагается обязанность построить главный коллектор дождевой канализации.

При рассмотрении дела представитель ответчика пояснил, что строительство указанного объекта является необходимым условием для последующего введения в эксплуатацию возводимых объектов строительства на земельном участке, являющимся предметом торгов. Затраты на возведение данного объекта распределяются в равной степени между арендаторами всех участков, по которым проходит ливневая канализация, подведенная к данному коллектору.

По мнению заявителя, письмо представленное филиалом «Нижновэнерго» от 29.07.2014г. в соответствии с которым подключение к электрическим сетям жилых домов 10,11,12,20,21,22 по адресу: г. Н. Новгород, ул. Цветочная, возможно от ПС «Кузнечихинская» со строительством распределительной сети 10 кв или от планируемого к строительству РП-10кв (владелец – ОАО «Верхне-Волжская энергетическая компания») не является техническими условиями подключения, кроме того, в письме указано о подключении шести жилых домов с заявленной максимальной мощностью 1783, 6 квт., а не трех предусмотренных для строительства на спорном земельном участке.

Письмо филиала «Нижновэнерго» от 29.07.2014г. содержит сведения о возможности подключения возведенных объектов, при этом данное письмо относится не только к спорному земельному участку, но и распространяет свое действие на объекты предполагаемые к строительству на земельном участке, расположенном в Приокском районе в районе п. Дубенки (участок №3), под строительство жилых домов № 20,21,22, в связи с чем в нем и указана мощность,

рассчитанная на шесть домов.

Довод заявителя о том, что на момент выдачи технических условий на теплоснабжение от 17.03.2014г., согласно которым точкой присоединения являются тепловые сети строящейся котельной ООО «Старт - Строй», точка подключения отсутствует, срок ввода в эксплуатацию и место нахождения строящейся котельной не известно не обоснован по следующим основаниям.

Согласно пояснениям организатора торгов на момент выдачи технических условий действовало разрешение на строительство газовой котельной.

На дату подачи жалобы застройщик обратился в администрацию г. Н. Новгорода с заявлением о вводе в эксплуатацию указанного объекта. Имеется справка Нижегородского филиала ГП НО «Нижтехинвентаризация» от 09.07.2014г. №78 о технико-экономических показателях вводимого в эксплуатацию объекта.

Вышеуказанные документы представлены в материалы дела.

Иных нарушений в действиях администрации города Нижнего Новгорода по порядку организации торгов антимонопольным органом не выявлено.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Нижегородского УФАС России

**решила:**

Признать жалобу ООО «Первый ЗКПД» на действия администрации г. Н. Новгорода (организатор торгов) при организации аукциона открытого по составу участников и по форме подачи заявок по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Н. Новгорода, расположенного в Приокском районе в районе п. Дубенки, под строительство жилых домов **необоснованной.**

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции решение Комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течении трех месяцев со дня принятия решения.

**Председатель**

**комиссии** **С**

Члены комиссии

К

С