

Жалоба № 04-45/67-2017

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 № 04-45/67-2017

20 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» 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 в отношении земельных участков, расположенных в Пряжинском районе (земельные участки с кадастровыми номерами 10:21:0010228:57 и 10:21:0030125:102, лоты №4 и №5), извещение №261017/18283703/01 от 26.10.2017, сайт www.torgi.gov.ru),

в отсутствие Заявителя (о дате и времени рассмотрения жалобы уведомлен по

электронной почте),

в присутствии представителей Организатора торгов -

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/67-2017/4185 от 13.11.2017) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 20.11.2017 в 14:50, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы ООО «Стройпартнер» сводятся к следующему.

По мнению Заявителя, аукцион на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных в Пряжинском муниципальном районе (земельные участки с кадастровыми номерами 10:21:0010228:57 (лот №4) и 10:21:0030125:102 (лот №5) является незаконным и подлежит отмене.

В обоснование своих доводов ООО «Стройпартнер» ссылается на статью 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), указывающей 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.

Проанализировав содержание аукционной документации, Общество пришло к выводу, что земельные участки предполагаются к передаче в аренду для строительства офиса и торгового центра, при этом технических условий в составе документации не приложено, 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.

Организатор торгов представил письменные возражения по существу жалобы (вх.№5495 от 20.11.2017), просит признать жалобу необоснованной.

В обоснование своих доводов ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» сообщило, что Распоряжением от 02.11.2017 №3202/20р, Государственный комитет Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок (далее - Комитет) отменил аукцион на право заключения договора аренды в отношении земельного участка с КН 10:21:0010228:57.

Также учреждением представлены в материалы настоящей жалобы документы, подтверждающие направление в его адрес трех заявлений - от ИП о

проведении аукциона в отношении земельного участка с КН 10:21:0030125:102.

На рассмотрении жалобы представители Организатора торгов поддержали доводы, изложенные в письменных пояснениях, указали, что в извещении о проведении торгов в отношении земельного участка КН 10:21:0030125:102 указаны сведения, предусмотренные пп.4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), а именно - сведения об отсутствии возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (газо-, водо- и теплоснабжения).

По состоянию на 17.11.2017 заявок на участие в аукционе по лоту №5 от заинтересованных лиц не поступало, запросов о разъяснении документации не поступало.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение от 26.10.2017 №261017/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договора аренды в отношении земельных участков, расположенных в Пряжинском районе (8 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 17.10.2017 №2950/20р.

Обжалуемые лоты:

Лот №4 - земельный участок с кадастровым номером 10:21:0010228:57.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования - деловое управление;

Местоположение: РК, Пряжинский район, пгт.Пряжа. пер.Мелентьевой.

Площадь - 3404 кв.м.

Срок аренды - 2 года 8 месяцев.

Предмет торга – ежегодная арендная плата.

Начальная цена в валюте лота - 63263 руб.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: «возможность подключения к сетям инженерно-технического

обеспечения (газо- и теплоснабжения) отсутствует. Есть возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения (информация в приложенных документах)».

Лот №5 - земельный участок с кадастровым номером 10:21:0030125:102.

Категория земель: земли населенных пунктов.

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

Местоположение: РК, Пряжинский район, п.Чална.

Площадь - 15000 кв.м.

Срок аренды - 4 года 9 месяцев.

Предмет торга - ежегодная арендная плата.

Начальная цена в валюте лота - 2 109 179 руб.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: «возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (газо-, водо- и теплоснабжения) отсутствует».

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.

В жалобе не указано, является ли Заявитель участником обжалуемых торгов, какие права и законные интересы указанного лица нарушены при их проведении. Вместе с тем, согласно пояснениям представителя Организатора торгов, на дату рассмотрения жалобы от ООО «Стройпартнер» запросов о разъяснении аукционной документации, а также заявки на участие в рассматриваемом аукционе (в отношении лотов №4 и №5) не поступало.

Согласно [статье 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).

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что в извещении о проведении торгов №261017/18283703/01 указано об отмене торгов **в отношении лота №4** (земельный участок с КН 10:21:0010228:57. Причина отмены: Распоряжение Госкомитета №3102/20р от 02.11.2017; дата отмены - 03.11.2017.

Отмена торгов обусловлена следующими обстоятельствами.

Пунктом 20 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно пункту 8 статьи 39 Устава Пряжинского городского поселения источником официального опубликования муниципальных правовых актов является периодическое печатное издание, определяемое Советом Пряжинского городского поселения. Таким печатным изданием является газета «Наша жизнь» - «Мейян Элайгу». Обнародование муниципальных правовых актов осуществляется путем размещения официального текста муниципального правового акта на официальном сайте Пряжинского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования.

В целях соблюдения указанных требований, ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» в адрес администрации Пряжинского национального муниципального района было направлено извещение о проведении аукциона для размещения на официальном сайте администрации. Кроме того,

указанное извещение направлено для опубликования в редакцию газеты «Наша жизнь» - «Мейян Элайгу».

Письмом администрации от 24.10.2017 в публикации извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с КН 10:21:0010228:57 отказано до решения вопроса о реализации инвестиционного проекта по строительству автовокзала в п.Пряжа.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Таким образом, в случае проведения аукциона в условиях отсутствия необходимого в силу требований пункта 20 статьи 39.11 ЗК РФ опубликования извещения о проведения аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка, результаты аукциона могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течении одного года со дня проведения торгов.

Принимая во внимание вышеизложенное, на основании пункта 4 статьи 448 ГК РФ было принято решение об отмене аукциона в отношении лота №4.

То есть, решение об отмене торгов по лоту №4 принято до направления жалобы ООО «Стройпартнер» №04-45/67-2017 (вх.№5259 от 13.11.2017).

Соответственно, на дату рассмотрения жалобы отсутствует предмет спора в отношении земельного участка с КН 10:21:0010228:57.

Относительно сведений, содержащихся в извещении о проведении торгов №261017/18283703/01 **в отношении лота №5** (земельный участок с КН 10:21:0030125:102) Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

Пунктом 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ на орган государственной власти или орган местного самоуправления в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка возложена обязанность по получению технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

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 **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, электроснабжения.**

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).

Положение пп. 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.

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.

Извещение о проведении торгов №261017/18283703/01 (лот №5) содержит **сведения** 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 следующим образом: «возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (газо-, водо- и теплоснабжения) отсутствует».

Заклучение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных пп. 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений пп. 4 п. 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

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

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Стройпартнер» на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукционов на право заключения договора аренды в отношении земельных участков, расположенных в Пряжинском районе (земельные участки с кадастровыми номерами 10:21:0010228:57 и 10:21:0030125:102, лоты №4 и №5), извещение №261017/18283703/01 от 26.10.2017, сайт www.torgi.gov.ru) необоснованной.

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

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