

РЕШЕНИЕ №74-Т/2018

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

3 апреля 2018 г.

г.

раснодар

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

Заместитель председателя комиссии:

Грамащенко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Симофеев О.И. – и.о. заместителя начальника отдела контроля органов власти;

Зафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителя Организатора торгов – администрации МО г. Армавир – Сокурова Р.В. (доверенность №30-15/1447 от 4.03.2018г.), в отсутствие надлежащим образом уведомленного Заявителя – Усманова Ивана Ивановича, рассмотрев жалобу – У И И на действия администрации МО г. Армавир при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №№1,2) извещение № 280218/3032068/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

УСТАНОВИЛА:

Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя – У И И на действия администрации МО г. Армавир при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №№1,2) извещение № 280218/3032068/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном

сайте Краснодарского УФАС России по адресу:
<http://www.krasnodar.fas.gov.ru>.

Рассмотрение жалобы состоялось **03.04.2018 года в 11:00 часов** по адресу: **г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.**

Заявитель считает, что Организатор торгов в нарушение пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не указал в извещении и прилагаемой аукционной документации обязательные для опубликования сведения.

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает свои действия законными и полностью соответствующими действующему законодательству.

Комиссия Краснодарского УФАС России при рассмотрении жалобы, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 35-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Управление имущественных отношений администрации МО г. Армавир, действуя на основании постановления администрации муниципального образования город Армавир от 27.02.2017 № 337 «Об определении функций администрации муниципального образования город Армавир и ее органов при организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена или по продаже таких земельных участков» на территории муниципального образования город Армавир является уполномоченным органом по организации и проведению торгов.

Протоколом заседания Комиссии по подготовке к проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 2.02.2018 № 890, земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, расположенный по адресу: город Армавир, улица 5-я линия, 5, площадью 4038 квадратных метров, кадастровый номер <...> 38:0117047:8, разрешенное использование «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», категория земель - земли населенных пунктов, ограничения прав на земельный участок - отсутствуют, земельный участок расположен во второй зоне санитарной охраны источника водоснабжения, в третьей зоне санитарной охраны источника водоснабжения, расположен в охранной зоне объекта культурного наследия, расположен в водоохранной зоне р. Кубань, частично расположен в охранной зоне анализа, электрокабелей (далее - Земельный участок 1) признан предметом аукциона.

Протоколом заседания Комиссии по подготовке к проведению аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от

17.02.2019 № 892 земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный по адресу: город Армавир, территория Северная промзона, участок 124, площадью 8353 квадратных метра, кадастровый номер <...> :38:0102001:275, разрешенное использование - «производственная деятельность», категория земель – земли населенных пунктов, ограничения прав на земельный участок – граница земельного участка пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 23:38:0102001:65, земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, производств и объектов, в охранной зоне линейных объектов инженерной инфраструктуры (далее - Земельный участок признан предметом аукциона).

Постановлениями администрации муниципального образования город Армавир от 20.02.2018 №289 и 09.02.2018 №199 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» в отношении рассматриваемых земельных участков принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды (подпункт 9 пункта 1 постановления).

Извещение о проведении аукциона 28.02.2018 размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации www.torgi.gov.ru (№ 280218/3032068/01), на официальном сайте администрации муниципального образования город Армавир www.armavir.ru., ссылка о размещении извещения о проведении торгов на официальном сайте опубликована в газете «Армавирский Собеседник» от 01.03.2018 (№ 26).

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ определен перечень сведений, обязательных для включения организатором торгов в извещение о проведении аукциона.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрено, что извещение о проведении аукциона должно содержать - сведения 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, сведения о сроке действия технических условий, сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) с даты 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). Согласно доводам Заявителя, в нарушение указанного подпункта, Организатором торгов не указаны сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к электрическим сетям.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пункт 2 указанных Правил дает определение сети инженерно-технического обеспечения – как совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

В то же время, объекты **электросетевого хозяйства** из определения сети инженерно-технического обеспечения **исключены** постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341.

В решении Высшего Арбитражного Суда РФ от 08.02.2013 № ВАС-6018/12 указано, что понятие сетей инженерно-технического обеспечения приведено в пункте 2 Правил 83 как совокупность имущественных объектов используемых в процессе газо-, теплоснабжения и водоотведения.

Получение сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения на стадии публикации извещения о проведении аукциона необходимо **ТОЛЬКО В ОТНОШЕНИИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ.**

На основании вышеизложенного следует, что получение технических условий по подключению объектов капитального строительства к сетям электроснабжения не основано на положениях действующего законодательства, для размещения извещения о проведении аукциона достаточно получить технические условия на сети теплоснабжения и водоотведения.

Одновременно в своей жалобе Заявитель указывает об ограничении Организатором торгов доступа к информации о существенных характеристиках предмета торгов.

В извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды в отношении рассматриваемых земельных участков содержится следующая информация:

Земельный участок по Лоту №1 - земельный участок, находящийся в

собственности муниципального образования город Армавир, расположенный по адресу: город Армавир, улица 5-я Линия, 5, площадью 4 038 квадратных метров, кадастровый номер <...> 38:0117047:8, разрешенное использование - «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», категория земель - земли населенных пунктов, ограничения прав на земельный участок - отсутствуют, земельный участок во второй зоне санитарной охраны источника водоснабжения, в третьей зоне санитарной охраны источника водоснабжения, расположен в охранной зоне объекта культурного наследия - «Городище, комплекс памятников (левая надпойменная терраса р. Кубань, с юго - востока на северо - запад)», расположен в водоохранной зоне р. Кубань, частично расположен в охранной зоне, канализации, электрокабелей.

Земельный участок 2 - земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный по адресу: город Армавир, территория Северная Промзона, участок №124, площадью 38 353 квадратных метра, кадастровый номер <...> 38:0102001:275, разрешенное использование - «производственная деятельность», категория земель - земли населенных пунктов, ограничения прав на земельный участок - граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 23:38:0102001:65. Земельный участок расположен в санитарно - защитной зоне предприятий, производств и объектов, в охранной зоне линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Установление охранной зоны гарантирует беспрепятственный доступ к объектам, расположенным на частных землях, для их ремонта и обслуживания, а также позволяет ограничить или запретить строительство и другие виды деятельности со стороны собственников земельных участков, находящихся в черте данной зоны.

Сведения об этих зонах подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении границ зон с особыми условиями использования территории, в порядке информационного взаимодействия направляет в орган кадастрового учета решение об установлении границ таких зон, включая их наименование и содержание ограничений использования объектов недвижимости в их границах, а также подготовленные в электронной форме сведения, которые должны содержать текстовое и графическое описание местоположения границ зон и перечень координат характерных точек границ такой зон.

Обременение земельного участка - это введение особых условий его

эксплуатации, следовательно, на владельца земельного участка возлагаются определенные обязанности.

Во многих случаях обременение земельного участка – это прямой запрет на свободное распоряжение объектом.

Пунктами 6,7 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") установлено следующее.

1. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании (далее - сетевая организация).

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

2. Охранные зоны подлежат маркировке путем установки за счет сетевых организаций предупреждающих знаков, содержащих указание на размер охранной зоны, информацию о соответствующей сетевой организации, а также необходимость соблюдения предусмотренных настоящими Правилами ограничений.

Таким образом, охранные зоны должны быть нанесены на схему земельного участка и внесены в кадастровый паспорт земельного участка. При подготовке извещения и аукционной документации по продаже права аренды указанного земельного участка определенным кругом лиц должен иметь возможность ознакомиться с границами установленных на земельном участке охранных зон.

В данном случае извещение о проведении аукциона по продаже права аренды указанного земельного участка не содержит информации о возможности ознакомления с границами установленных на земельном участке охранных зон.

В связи с изложенным, комиссией по делу №74-Т/2018 установлено нарушение порядка размещения информации о проведении торгов.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 8.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу – У И И на действия администрации МО

г.Армавир при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №№1,2) (извещение № 280218/3032068/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Организатору торгов администрации МО г. Армавир выдать предписание о совершении действий по устранению нарушений порядка проведения торгов.

Заместитель председателя

Комиссии:

Члены Комиссии:

Е.В. Крамаренко

О.И. Тимофеевко

О.А. Сафронова

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 10-74-Т/2018

о совершении действий, направленных на устранение нарушений
порядка проведения торгов

03 апреля 2018 г.

Краснодар

г.

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

(далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – и.о. заместителя начальника отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 03.04.2018 №74-Т/2017, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы У И И на действия организатора торгов – администрации МО г.Армавир при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Лоты №№1,2) (извещение № 280218/3032068/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru), руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Организатору торгов – администрации МО г.Армавир до **4 мая 2018 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- аннулировать аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков по Лотам №№1, 2 (извещение № 280218/3032068/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

2. Организатору торгов в срок до **07.05.2018 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель Председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

О.И.Тимофеев

О.А. Сафронова

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.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.