РЕШЕНИЕ № 36-Т/2017

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

21 февраля 2017 года

г. Краснодар

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:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

в присутствии представителей администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района (далее – Организатор торгов) – Х.Ю.В. (Доверенность) и Б.С.В. (далее – Заявитель), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных по адресам: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр. 1 улицы Новой, 2, общей площадью 2000 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1219, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей», и Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр. 1 улицы Новой, 4, общей площадью 2200 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1220, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей» (лот № 1 извещение № 281216/0192186/02 и лот № 1 извещение 281216/0192186/03 опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при организации и проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных по адресам: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр. 1 улицы Новой, 2, общей площадью 2000 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1219, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей», и Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр.1 улицы Новой, 4, общей площадью 2200 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1220, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей» (лот № 1 извещение № 281216/0192186/02 и лот № 1 извещение 281216/0192186/03 опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель указывает на нарушение порядка организации и проведения торгов, выразившееся в отсутствии в размещенном извещении обязательной информации, в связи с чем, просит признать незаконными действия Организатора торгов и выдать предписание об устранении нарушений порядка проведения торгов.

Организатор торгов возражает на жалобу, считает доводы, изложенные в ней, несостоятельными и просит признать жалобу необоснованной.

Рассмотрение жалобы назначено на 21.02.2017 г. в 10.00 по адресу: г.Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Комиссия Краснодарского УФАС России, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Администрация Кропоткинского городского поселения Кавказского района разместила на сайте www.torgi.gov.ru информацию о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных по адресам: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр. 1 улицы Новой, 2, общей площадью 2000 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1219, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей», и Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр.1 улицы Новой, 4, общей площадью 2200 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1220, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей» (лот № 1 извещение № 281216/0192186/02 и лот № 1 извещение 281216/0192186/03 опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru).

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 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, является элементом порядка подготовки аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка согласно пп. 8 п. 4 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Из информации, представленной Организатором торгов следует, что при подготовке аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:44:0304005:1219, расположенного по адресу: г.Кропоткин, проезд 1 ул. Новой, 2, администрацией Кропоткинского городского поселения Кавказского района были направлены запросы в ресурсоснабжающие организации для получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-

технического обеспечения.

19 октября 2016 года организатором торгов были получены технические условия на водопотребление и водоотведение от Общества с ограниченной ответственностью «Водоканал» за исх. № 1902, содержащиеся в материалах аукционного дела.

В данных технических условиях, в том числе, содержится информация:

- о сроках подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водопровода - до 2019 года, канализации - до 2019 года) (пункт 2 техусловий),

- о сроке действия технических условий (3 года со дня выдачи) - пункт 3 техусловий;

- информация о плате за подключение (технологического присоединения);

- пункт 4 техусловий, согласно которому затраты за подключение определяются в соответствии с договором сторон, поскольку зависят от объема планируемого водопотребления.

На запрос администрации Крототкинского городского поселения Кавказского района от 21 октября 2016 года № 200-4607/16-01 о выдаче технических условий на подключение к газораспределительной сети, АО «Газпром газораспределение Краснодар» было предоставлено письмо от 1 ноября 2016 года за исх. 11.10.-10/1149, в котором содержалась информация о технической возможности подключения объектов капитального строительства к сети газораспределения с объемом газопотребления 17,84 м3/час и конкретный адрес газопровода, к которому возможно присоединение.

На запрос администрации Крототкинского городского поселения Кавказского района от 13 октября 2016 года № 200-4428/16-01 о выдаче технических условий на подключение к сети энергоснабжения, филиалом АО «НЭСК-ЭЛЕКТРОСЕТИ» «КРОПОТКИНЭЛЕКТРОСЕТЬ» письмом от 19.10.2016 года № 41.НС-03/1372, была предоставлена информация о технической возможности подключения объектов капитального строительства к сети энергоснабжения, а также информация о плате за подключение за технологическое присоединение.

Из вышеуказанных документов следовало, что технологическое присоединение планируемого к строительству объекта капитального строительства на формируемом на аукцион земельном участке объектов к сетям инженерно-технического обеспечения имеется.

При подготовке аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:44:0304005:1220, расположенного по адресу: г.Крототкин, проезд 1 ул. Новой, 4, площадью 2200 кв.м., с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей», администрацией Крототкинского городского поселения Кавказского района были направлены запросы в ресурсоснабжающие организации для получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

19 октября 2016 года организатором торгов были получены технические условия на водопотребление и водоотведение от Общества с ограниченной ответственностью «Водоканал» за исх. № 1901, содержащиеся в материалах аукционного дела.

В данных технических условиях, в том числе, содержится информация:

- о сроках подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (водопровода - до 2019 года, канализации - до 2019 года) (пункт 2 техусловий),

- о сроке действия технических условий (3 года со дня выдачи) - пункт 3 техусловий;

- информация о плате за подключение (технологического присоединения)

- пункт 4 техусловий, согласно которому затраты за подключение определяются в соответствии с договором сторон, поскольку зависят от объема планируемого водопотребления.

На запрос администрации Крототкинского городского поселения Кавказского района от 21 октября 2016 года № 200-4608/16-01 о выдаче технических условий на подключение к газораспределительной сети, АО «Газпром газораспределение Краснодар» было предоставлено письмо от 1 ноября 2016 года за исх. 11-10-10/1148, в котором содержалась информация о технической возможности подключения объектов капитального строительства к сети газораспределения с объемом газопотребления 26,76 м3/час и конкретный адрес газопровода, к которому возможно присоединение.

На запрос администрации Крототкинского городского поселения Кавказского района от 13 октября 2016 года № 200-4426/16-01 о выдаче технических условий на подключение к сети энергоснабжения, филиалом АО «НЭСК-ЭЛЕКТРОСЕТИ» «КРОПОТКИНЭЛЕКТРОСЕТЬ» письмом от 19.10.2016 года № 41.НС-03/1373, была предоставлена информация о технической возможности подключения объектов капитального строительства к сети энергоснабжения, а также информация о плате за подключение за технологическое присоединение.

Опубликованные извещения содержат сведения о технических условиях подключения, однако не содержат сведений о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Как пояснил представитель Организатора торгов на заседании комиссии отсутствующая в извещении информация содержится в технических условиях, находящихся в материалах дела, с которыми, при желании, заявитель был вправе ознакомиться, но не воспользовался таким правом.

Между тем согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.1 Земельного кодекса 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 (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).

Отсутствие в извещении указанных сведений не позволяет заинтересованным лицам получить необходимую и достаточную информацию для принятия решения об участии.

От наличия технических условий на подключение такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также от размера платы за технологическое присоединение построенного объекта к сетям, наличия возможности такого присоединения зависит объем финансовых вложений победителя аукциона в строительство выигранного объекта. То есть организатор аукциона не предоставил участникам полной и достоверной информации об аукционе и его лотах в части технических условий водопользования и водоотведения, электричества и газа, а также платы за подключение и параметрах разрешенного строительства.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Таким образом, указанные действия Организатора торгов являются нарушением порядка проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Б.С.В. на действия администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района при организации и проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных по адресам: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр. 1 улицы Новой, 2, общей площадью 2000 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1219, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей», и Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр.1 улицы Новой, 4, общей площадью 2200 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1220, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей» (лот № 1 извещение № 281216/0192186/02 и лот № 1 извещение 281216/0192186/03 опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru) обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов – администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Заместитель председателя комиссии Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии: Н.В. Левит

А.А.
Оберемок

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 6-36-Т/2017

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

21 февраля 2017 г.

г. Краснодар

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:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Оберемок А.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 21.02.2017 по делу № 36-Т/2017, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы Б.С.В. на действия администрации Кропоткинского городского поселения Кавказского района при организации и проведении открытых аукционов на

право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных по адресам: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр. 1 улицы Новой, 2, общей площадью 2000 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1219, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей», и Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр.1 улицы Новой, 4, общей площадью 2200 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1220, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей» (лот № 1 извещение № 281216/0192186/02 и лот № 1 извещение № 281216/0192186/03 опубликованы 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 Кропоткинского городского поселения Кавказского района (ул. Красная, 37, г. Кропоткин, Краснодарский край, 352380) в срок **до 27 марта 2017 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- аннулировать открытые аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных по адресам: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр. 1 улицы Новой, 2, общей площадью 2000 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1219, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей», и Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, пр.1 улицы Новой, 4, общей площадью 2200 кв.м, кадастровый номер <...> :44:0304005:1220, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка: жилые дома высотой не менее восьми надземных этажей» (лот № 1 извещение № 281216/0192186/02 и лот № 1 извещение № 281216/0192186/03 опубликованы на сайте www.torgi.gov.ru).

2. Организатору торгов в срок **до 30 марта 2017 года** представить в Краснодарское УФАС России подтверждение исполнения настоящего предписания в письменном виде.

Заместитель председателя комиссии

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

А.А. Оберемок

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.