

РЕШЕНИЕ № 326-Т/2017

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

17 августа 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 представителя МКУ МО Северский район «Комитет земельных отношений» (далее – Организатор торгов) – Б.А.П. (доверенность №390 от 15.08.2017 г.), в отсутствие надлежаще уведомленного Заявителя, рассмотрев жалобу Т.С.Б. (вх. эл/п № 7293 от 09.08.2017 г.) на действия организатора торгов – Муниципальное казенное учреждение муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» при проведении аукциона на право аренды земельного участка, лот№1 (извещение №120717/5289747/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю поступила жалоба Тулупова Сергея Борисовича (вх. эл/п № 7293 от 09.08.2017 г.) на действия организатора торгов – Муниципальное казенное учреждение муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» при проведении аукциона на право аренды земельного участка, лот№1 (извещение №120717/5289747/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru).

Заявитель указывает на нарушение порядка организации и проведения торгов, выразившееся в неразмещении в извещении технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения по всем 14 лотам аукциона, 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 17.08.2017 г. в 14:00 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.

При изучении извещения о проведении указанных торгов, установлено, что в нем отсутствует обязательная информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за такое подключение, что противоречит Земельному кодексу РФ. 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.

Подготовка и организация 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 регламентируется положениями статьи 39.11 Земельного кодекса РФ.

Перед проведением аукциона необходимо 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.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Таким образом, из анализа вышеприведенных правовых норм следует, что на момент принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены уполномоченным органом.

Согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Пунктом 9 вышеупомянутых Правил определено, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления о предоставлении технических условий определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как Организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

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.

Указанная правовая позиция согласуется с выводами Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа, изложенными в постановлении от 14.10.2013 по делу № А32-25338/2012.

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 Т.С.Б. (вх. эл/п № 7293 от 09.08.2017 г.) на действия организатора торгов – Муниципальное казенное учреждение муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» при проведении аукциона на право аренды земельного участка, лот №1 (извещение №120717/5289747/01 опубликовано на сайте www.forgl.gov.ru), обоснованной.

2. Выдать Организатору торгов – МКУ МО Северский район «Комитет земельных отношений» 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 № 46-326-Т/2017

о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов

17 августа 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 17.08.2017 № 326-Т/2017, принятого Комиссией по итогам рассмотрения жалобы Т.С.Б. (вх. эл/п № 7293 от 09.08.2017 г.) на действия организатора торгов – Муниципальное казенное учреждение муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» при проведении аукциона на право аренды земельного участка, лот №1 (извещение №120717/5289747/01 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 – Муниципальное казенное учреждение муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» в срок до **25 сентября 2017 года** совершить действия, направленные на устранение нарушений порядка проведения торгов, а именно:

- аннулировать торги (извещение №120717/5289747/01 опубликовано на сайте www.torgi.gov.ru);

2. Муниципальное казенное учреждение муниципального образования Северский район «Комитет земельных отношений» в срок до **29 сентября 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.