



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
по Владимирской области**

ул. Большая Московская, 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53
e-mail: to33@fas.gov.ru

**РЕШЕНИЕ
по делу №033/10/18.1-369/2020**

25 мая 2020 года

г. Владимир

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению жалобы в порядке, предусмотренном статей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

<...> – председателя комиссии – начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

<...> - члена комиссии – заместителя начальника отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

<...> – члена комиссии – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля торгов и органов власти;

в присутствии представителя заявителя <...> по доверенности от <...> – <...>

в присутствии представителя администрации поселка Мелехово Ковровского района – заведующей отделом имущественных и земельных отношений <...> по доверенности от <...>,

в присутствии представителя победителя <...> - адвоката <...> по ордеру № <...> от 15.05.2020 г.,

рассмотрев дело № 033/10/18.1-369/2020, возбужденное по жалобе гр. <...> на действия организатора торгов – администрации поселка Мелехово Ковровского района при проведении торгов по сообщению № 260320/8624464/01 на право заключения договора аренды земельного участка для коммунального обслуживания лот № 1,

УСТАНОВИЛА:

Во Владимирское УФАС России поступила жалоба гр. <...> на действия организатора торгов – администрации поселка Мелехово Ковровского района при проведении торгов по извещению № 260320/8624464/01 на право заключения договора аренды земельного участка для коммунального обслуживания лот № 1 - местоположение участка: Владимирская область, Ковровский район, пгт. Мелехово, ул. Первомайская, в районе д. 35-ж, площадь участка 1 625 кв.м., кадастровый номер: 33:07:000602:2508, разрешенный вид использования земельного участка: для размещения коммунальных,

складских объектов, начальный размер годовой арендной платы за земельный участок составляет - 42 026,40 руб.

Заявитель в жалобе указал следующие доводы.

«В извещении о проведении аукциона отсутствуют данные о месте проведения аукциона, только обозначена дата и время его осуществления.

В аукционной документации отсутствуют сведения о возможности технического присоединения по лоту № 1, нет конкретных сведений о возможности подключения электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Отсутствуют сведения о стоимости подключения коммунальных услуг, сроках их подключения и максимально допустимых нагрузках указанных ресурсов. Наличие указанных показателей в значительной степени повышает стоимость земельного участка и как следствие большее количество участников и из ценовые предложения. Климов А.Д. в отсутствии указанных данных не мог оценить всю инвестиционную привлекательность земельного участка.

Отсутствует информация о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на данном земельном участке. Нет информации об обременениях на земельный участок, имеются ли на нем охранные зоны или иные ограничения в пользовании, которые в значительной степени влияют на эксплуатацию.

Прием документов по лоту № 1 закончился 28.04.2020, аукцион проведен 30.04.2020, организатором торгов нарушен пятидневный срок для проведения аукциона.

Также организатором торгов нарушен тридцатидневный срок размещения извещения.»

Подробнее доводы заявителя указаны в жалобе, дополнениях к жалобе.

Администрация поселка Мелехово Ковровского района представила письменные пояснения, в которых указано следующее.

«В извещении указано место проведения аукциона – здание администрации.

Извещение размещено более чем за 30 дней до даты проведения аукциона, а прием документов прекратился не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

В извещении указано, что «...победитель за свой счет оформляет необходимые документы для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, технические условия, разрешительную и иную документацию...»

В настоящее время на земельном участке (лот № 1) нет объектов капитального строительства в любой стадии строительства.»

Победитель аукциона Корж М.О. также не согласился с доводами, просил оставить жалобу удовлетворения, в возражениях указав следующее.

«Организатором нарушений сроков как извещения о проведении аукциона, так и прекращения приема документов, допущено не было.

Понятие «сети инженерно-технического обеспечения» не предусматривает возможность отнесения объектов газоснабжения, объектов электросетевого хозяйства к сетям инженерно-технического обеспечения. Подобные сведения организатором аукциона были исполнены и указаны в извещении о проведении торгов, что подтверждается письмами организаций.

Приведенные основания не являются препятствием для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Кроме того, у каждого из потенциальных претендентов на земельный участок была возможность обратиться за предоставлением такой информации непосредственно к организатору торгов.

Заявитель с обращением о предоставлении информации не обращался.»

При рассмотрении дела № 033/10/18.1-369/2020 Комиссией Владимирского УФАС России установлено следующее.

Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров регулируется статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Распоряжением администрации поселка Мелехово от 23.03.2020 № 25-р установлено провести аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков в соответствии с приложениям к извещению.

Организатор аукциона: администрация поселка Мелехово.

Дата и время начала приема заявок: 24.03.2020 08:00

Дата и время окончания приема заявок: 28.04.2020 08:00

Дата и время проведения аукциона: 30.04.2020 09:00

В соответствии с протоколом о результатах аукциона от 30.04.2020 г. победителем аукциона по лоту № 1 признан Корж М.О., предпоследнее предложение сделал участник № 4 Климов А.Д.

Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности осуществляется по результатам проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее-ЗК РФ, Земельный Кодекс).

Статьей 39.12 ЗК РФ установлен порядок проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пп. 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации 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).

Установлено, что в информационном сообщении аукциона № 260320/8624464/01 лот 1 указана следующая информация о подключении предполагаемых к строительству объектов к сетям инженерно-технического обеспечения:

к сетям газораспределения в соответствии с письмом филиала АО «Газпромгазораспределение Владимир» в г. Коврове от 03.02.2017 № КВ/05-09/207; к сетям водоснабжения в соответствии с техническими условиями ООО «Комсервис» № 292 от 16.01.2017 г., к сетям водоотведения в соответствии с техническими условиями ООО «Комсервис» № 294 от 16.01.2017 г., к электрическим сетям в соответствии с письмом филиала «Владимирэнерго» ПАО «МРСК Центра и Приволжья» от 08.02.2017 г. № 08-14/1169.

В извещении указано, что с техническими условиями подключения (технологического обеспечения) можно ознакомиться в администрации поселка Мелехово.

Из разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 33:07:000602:2508 следует, что на данном участке возможно размещение здания или сооружения.

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

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий сети инженерно-технического обеспечения - это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

В Разъяснениях ФАС России "Об обязательности наличия в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" отмечено следующее.

«Согласно пункту 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Следует отметить, данный пункт Правил в ранее действовавшей редакции (от 13.02.2006 N 1) устанавливал, что сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Вместе с тем, постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 N 341, от 19.06.2017 N 727 и от 05.07.2018 N 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

При этом частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

В связи с этим отсутствие в извещении о проведении аукционов сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям, установленным подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.»

В извещении о проведении аукциона по извещению № 260320/8624464/01 лот 1 отсутствует какая-либо конкретная информация о технических условиях подключения к сетям электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе о возможности подключения или об отсутствии такой возможности, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о сроке действия технических условий, о плате за подключение.

Информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц.

Указание в извещении только источников и реквизитов писем ресурсоснабжающих организаций, а также указание на возможность ознакомления с техническими условиями в администрации означают ненадлежащее выполнение организатором торгов требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

Заявитель на рассмотрение дел представил следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 33:07:000602:2508,
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на сооружение с кадастровым номером 33:07:000000:1392,
- заключение кадастрового инженера <...> (чертеж земельных участков и их частей),
- фотографии земельного участка.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельном участке с кадастровым номером № 33:07:000602:2508 расположен объект недвижимости – сооружение коммунального хозяйства - сеть теплоснабжения от котельной № 1 в п. Мелехово.

Согласно заключению кадастрового инженера на земельном участке проходит полоса отвода автомобильной дороги и граница охранной зоны ЛЭП 6кВ.

Данная информация в тексте извещения также отсутствует.

Таким образом, организатором торгов нарушен подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с неразмещением полных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о сроке действия технических условий, о плате за подключение, о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

В связи с вышеизложенным, довод заявителя Комиссия считает обоснованным.

Довод о нарушении сроков при проведении аукциона Комиссия считает необоснованным, не повлиявшем на права заявителя на участие в торгах.

В соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Согласно пунктом 4 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по

продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Согласно ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (статья 191 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции.

Согласно извещению аукцион назначен на 30.04.2020 года в 09:00 часов.

Дата и время начала приема заявок 24.03.2020 в 08.00, дата и время окончания приема заявок 28.04.2020 08.00.

В соответствии со ст. 39.12 ЗК РФ прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона, т.е. период с момента окончания приема заявок до момента проведения аукциона должен составлять не более 5 дней.

В рассматриваемом случае срок окончания подачи заявок не превышает пяти дней до дня проведения аукциона, права заявителя на подачу заявки не нарушены, в связи с чем Комиссия считает указанный довод необоснованным.

Извещение о проведении аукциона размещено 26.03.2020 г. Следовательно, организатором торгов соблюден тридцатидневный срок размещения извещения, установленный п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ. В связи с чем данный довод заявителя также является необоснованным.

Довод об отсутствии информации о месте проведения аукциона не нашел своего подтверждения, т.к. в печатной форме извещения указано, что аукцион проводится в здании администрации поселка Мелехово по адресу: Владимирская обл., Ковровский р-н, п. Мелехово, ул. Первомайская, д.90 30.04.2020.

Установлено, что на официальном сайте не размещен протокол рассмотрения и допуска заявок участников в аукционе. Вместе с тем в материалы дела представлено уведомление администрации п. Мелехово о том, что <...> признан участником аукциона. Уведомление вручено <...> лично. Таким образом, данное обстоятельство не повлияло на права заявителя участвовать в аукционе.

Изучив материалы дела, представленные на рассмотрение дела, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к следующему выводу.

Статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) установлен порядок рассмотрения

антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

В соответствии с частью 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.

По результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона (часть 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

В соответствии с Письмом ФАС России от 23.04.2014г. №АЦ/16109/14 «О направлении разъяснений по принятию решений антимонопольным органом по результатам рассмотрения жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов и порядка заключения договоров, в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в случае, если при рассмотрении жалобы антимонопольным органом часть доводов, изложенных в жалобе, подтвердилась, а часть не подтвердилась, то такую жалобу необходимо признавать обоснованной.

В связи с вышеизложенным, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о нарушении порядка проведения торгов по извещению № 260320/8624464/01 на право заключения договора аренды земельного участка для коммунального обслуживания лот № 1 - местоположение участка: Владимирская область, Ковровский район, пгт. Мелехово, ул. Первомайская, в районе д. 35-ж, площадь участка 1 625 кв.м., кадастровый номер: 33:07:000602:2508, разрешенный вид использования земельного участка: для размещения коммунальных, складских объектов, и признании жалобы гр. <...> обоснованной.

В целях устранения выявленного нарушения организатору торгов – администрации поселка Мелехово решено выдать предписание.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Владимирского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу гр. <...> на действия организатора торгов – администрации поселка Мелехово Ковровского района при проведении торгов по извещению № 260320/8624464/01 на право заключения договора аренды земельного участка для коммунального обслуживания лот № 1 - местоположение участка: Владимирская область, Ковровский район, пгт. Мелехово, ул. Первомайская, в районе д. 35-ж, площадь участка 1

625 кв.м., кадастровый номер: 33:07:000602:2508, разрешенный вид использования земельного участка: для размещения коммунальных, складских объектов, обоснованной.

2. Выдать организатору торгов – администрации поселка Мелехово Ковровского района предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации торгов путем аннулирования торгов в срок до 05.06.2020 г.

Решение и (или) предписание антимонопольного органа могут быть обжалованы в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания. Дела об обжаловании решения и (или) предписания антимонопольного органа подведомственны арбитражному суду.

Председатель Комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>