

РЕШЕНИЕ

по делу № 07-03пр/17-40

город Мурманск

Резолютивная часть решения оглашена «12» мая 2017 года

В полном объеме решение изготовлено «17» мая 2017 года

Комиссия по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия Мурманского УФАС) в составе:

председатель Комиссии: Попова И.Н. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области;

члены Комиссии:

Полищук М.С. – начальник отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области,

Яшина О.Е. - специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции Мурманского УФАС России,

при участии:

<...> - представителя Комитета имущественных отношений города Мурманска по доверенности от 12.05.2017 г. №15-07-01/11,

<...> - представителя общественности,

при отсутствии подателя жалобы, должным образом уведомленного о месте и времени рассмотрения жалобы, и заявившего ходатайство о рассмотрении жалобы без его участия,

рассмотрев в соответствии со статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений по Извещению №200317/10638207/01 от 21.03.2017 г. по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (Лоты №№ 1, 3, 5, 7),

УСТАНОВИЛА:

<...> (далее по тексту решения – Заявитель) в поданной жалобе указывает, что организатором торгов при проведении открытого аукциона по извещению №200317/10638207/01 от 21.03.2017 г. по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (Лоты №№ 1, 3, 5, 7), были нарушены требования пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, а именно: в извещении и аукционной документации отсутствует информация о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

По мнению Заявителя не опубликование указанной информации препятствовало потенциальным кандидатам в принятии решения о возможности участия в аукционе.

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив представленные возражения Комитета имущественных отношений города Мурманска и письменные пояснения Заявителя, установила следующее:

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности определяется [статьями 39.11 и 39.12](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Комитет имущественных отношений города Мурманска во исполнение постановлений администрации города Мурманска от 16.09.2016 № 2795 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0002013:1327, расположенного в Октябрьском административном округе города Мурманска, по улице Ломоносова», от 19.08.2016 № 2493 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0002402:72, расположенного в Октябрьском административном округе города Мурманска, по улице Старостина», от 31.08.2016 № 2596 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0003047:146, расположенного в Ленинском административном округе города Мурманска, по проезду Портовому», от 14.09.2016 № 2755 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0003047:976, расположенного в Ленинском административном округе города Мурманска, по проезду Портовому», от 10.11.2016 № 3422 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0003205:788, расположенного в Ленинском административном округе города Мурманска, по Нижне-Ростинскому шоссе», от 07.11.2016 № 3374 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0002016:18, расположенного в Октябрьском административном округе города Мурманска», от 21.09.2016 № 2810 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 51:20:0001311:4081, расположенного в Первомайском административном округе города Мурманска, по улице Капитана Копытова», выступает организатором и проводит аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже права на заключение договоров

аренды земельных участков.

На сайте <http://torgi.gov.ru> 21.03.2017 г. размещено извещение №200317/10638207/01 о проведении Комитетом имущественных отношений города Мурманска открытого аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков:

Лот № 1: земельный участок площадью 850 кв. м., кадастровый номер <...> :20:0002013:1327, расположенный: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Октябрьский административный округ, улица Ломоносова.

Разрешенное использование земельного участка: общественные туалеты.

Лот № 3: земельный участок площадью 517 кв. м., кадастровый номер <...> :20:0003047:146, расположены: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, проезд Портовый.

Разрешенное использование земельного участка: портовые склады и грузовые дворы.

Лот № 5: земельный участок площадью 376 кв. м., кадастровый номер <...> :20:0003205:788, расположенный: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, Ленинский административный округ, Нижне-Ростинское шоссе.

Разрешенное использование земельного участка: автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей закрытого типа боксовые.

Лот № 7: земельный участок площадью 8 109 кв. м., кадастровый номер <...> :20:0001311:4081, расположенный: Мурманская область, муниципальное образование город Мурманск, улица Капитана Копытова.

Разрешенное использование земельного участка: автостоянки для постоянного и временного хранения легковых автомобилей открытого типа наземные охраняемые.

Дата начала приёма заявок: 21.03.2017 г.

Дата окончания приёма заявок: 17.04.2017 г. в 16:00.

Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе: 19.04.2017 г. в 11:00.

Дата и время проведения аукциона: 21.04.2017 11:00.

Согласно подпункту 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 или ведения дачного хозяйства).

В соответствии со статьёй 48 Градостроительного кодекса российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 (в ред. от 23.08.2014 г.) 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 по тексту - Правила №83).

Правила №83 регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключённых объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Указанные Правила № 83 применяются также в случаях, когда в результате строительства (реконструкции) сетей инженерно-технического обеспечения либо оборудования по производству ресурсов требуется подключение к технологически связанным сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 83 (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 15.05.2010 N 341) сети инженерно-технического обеспечения – это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с настоящими Правилами.

Под ресурсами понимается холодная и горячая вода и тепловая энергия, используемые для предоставления услуг по тепло- и водоснабжению.

Таким образом, согласно Правил №83, сети электроснабжения не относятся к сетям инженерно-технического обеспечения объекта. В связи с этим, необходимость получения технических условий подключения объекта к электрическим сетям, для подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка действующим законодательством не установлена.

Порядок технологического присоединения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к электросетям регулируется Правилами 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, утверждёнными Постановлением правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. №861.

Согласно [пункту 9](#) Правил №83 организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса 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, в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство 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.

Министерство экономического развития Российской Федерации в пределах своей компетенции дало нижеследующие Разъяснения (письмо от 30.06.2015 г. №Д23и-3009) о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Положение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктами 2.2 Постановлений Администрации г.Мурманска от 30.09.2016 г. №2795, от 31.08.2016 г. №2596, от 10.11.2016 г. №3422, от 21.09.2016 г. №2810 подготовка градостроительного плана земельных участков №51:20:0002013:1327, №51:20:0003047:146, №51:20:0003205:788, №51:20:0001311:4081 и технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения возложены на Комитет градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска.

Комитет имущественных отношений города Мурманска на основании предоставленной Комитетом градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска информации обязан провести в течение года аукцион на право заключения договора аренды земельного участка.

Извещение №200317/10638207/01, размещённое на сайте <http://torgi.gov.ru>, по каждому из рассматриваемых Лотов содержит следующую информацию:

«Сведения об описании местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства), об ограничениях прав, о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, содержащиеся в градостроительном плане земельного участка, информация о технических условиях подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение размещены на сайте torgi.gov.ru.»

Таким образом, для получения информации о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий и о плате за подключение (технологическое присоединение), Извещение №200317/10638207/01 содержит ссылку на сайт torgi.gov.ru.

Комиссия Мурманского УФАС, ознакомившись с информацией, размещённой на сайте torgi.gov.ru в разделе «Аренда и продажа земельных участков», установила, что к Извещению №200317/10638207/01 от 21.03.2017 г. (открытый аукцион) по каждому Лоту приложены документы, содержащие информацию о предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий и о плате за подключение (технологическое присоединение), а именно:

1) по Лоту №1 размещены:

- Кадастровый паспорт земельного участка №51:20:0002013:1327,
- Градостроительный план земельного участка №51:20:0002013:1327,

Информация о технических условиях подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- технические условия подключения к системам водоснабжения и канализации объекта «Общественные туалеты» на земельном участке №51:20:0002013:1327 в районе ул. Ломоносова (письмо ГОУП «Мурманскводоканал» от 16.09.2016 г.

№06/5059);

- технические условия подключения к системе централизованного теплоснабжения объекта на земельном участке №51:20:0002013:1327 по ул. Ломоносова (письмо ПАО «Мурманская ТЭЦ» от 28.09.2016 г. №1637-05/01);

- письмо АО «Мурманэнергосбыт» от 17.02.2017 г. №06-30/3324 об отсутствии теплосетей общества на рассматриваемом земельном участке.

2) по Лоту № 3 размещены:

- Кадастровый паспорт земельного участка №51:20:0003047:146,

- Градостроительный план земельного участка №51:20:0003047:146;

Информация о технических условиях подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- технические условия подключения к системам водоснабжения и канализации объекта «Портовые склады, грузовые дворы» на земельном участке №51:20:0003047:146 по пр.Портовый в г.Мурманске (письмо ГОУП «Мурманскводоканал» от 06.09.2016 г. №06/4862);

- письмо ПАО «Мурманская ТЭЦ» от 19.09.2016 г. №1573-05/01 об отсутствии теплосетей общества на рассматриваемом земельном участке;

- письмо АО «Мурманэнергосбыт» от 09.11.2016 г. №06-30/17358 об отсутствии теплосетей общества на рассматриваемом земельном участке;

- письмо АО «Мурманский морской рыбный порт» от 12.09.2016 г. №13/6-28-318 об отсутствии технической возможности подключения объекта к инженерным сетям;

- письмо ММБУ «Управление дорожного хозяйства» от 31.08.2016 г. №09-05/3044 об отсутствии инженерно-технического обеспечения в районе земельного участка №51:20:0003047:16;

3) по Лоту № 5 размещены:

- Кадастровый паспорт земельного участка №51:20:0003205:788,

- Градостроительный план земельного участка №51:20:0003205:788;

Информация о технических условиях подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- технические условия на присоединение к тепловым сетям АО «Мурманэнергосбыт» (письмо АО «Мурманэнергосбыт» от 30.11.2016 г. №06-30/18112);

- технические условия подключения к системам водоснабжения и канализации объекта «Автостоянка для постоянного хранения автомобилей» на земельном участке №51:20:0003205:788 (письмо ГОУП «Мурманскводоканал» от 28.11.2016 г. №06/6995);

- технические условия на подключение к ливневой канализации объекта, расположенного на земельном участке №51:20:0003205:788 (письмо ММБУ «Управление дорожного хозяйства» от 23.11.2016 г. №09-05/4436).

3) по Лоту № 7 размещены:

- Кадастровый паспорт земельного участка №51:20:0001311:4081,

- Градостроительный план земельного участка,

Информация о технических условиях подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- технические условия подключения к системам водоснабжения и канализации объекта «Портовые склады, грузовые дворы» на земельном участке №51:20:0001311:4081 по ул. Копытова в г.Мурманске (письмо ГОУП «Мурманскводоканал» от 21.03.2017 г. №06/1605);

- письмо ММБУ «Управление дорожного хозяйства» от 16.09.2016 г. №09-05/3313 об отсутствии инженерно-технического обеспечения в районе земельного участка №51:20:0001311:4081;

- письмо АО «Мурманэнергосбыт» от 23.03.2017 г. №1-40-10/5737 об отсутствии теплосетей общества на рассматриваемом земельном участке;

- технические условия подключения к системе централизованного теплоснабжения объекта на земельном участке по ул. Копытова (письмо ПАО «Мурманская ТЭЦ» от 29.03.2017 г. №546-05/02).

Таким образом, действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений администрации города Мурманска, выразившиеся в не размещении в Извещении №200317/10638207/01 от 21.03.2017 г. по Лотам №№1, 3, 5 и 7 сведений о наличии или отсутствии технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения противоречат требованиям подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Однако, документы, прикреплённые к Извещению №200317/10638207/01 от 21.03.2017 г. и размещённые на сайте torgi.gov.ru, содержат информацию, предусмотренную подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий и о плате за подключение (технологическое присоединение).

Комиссия Мурманского УФАС России, изучив представленные доводы и документы, пришла к выводу, что Организатором торгов обеспечена возможность ознакомления потенциальными участниками аукциона с условиями подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Принимая во внимание фактические обстоятельства дела, комиссия Мурманского

УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия организатора торгов – Комитета имущественных отношений города Мурманска при проведении аукциона открытого по составу участников и по форме подачи предложений по Извещению №200317/10638207/01 от 21.03.2017 г. по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (Лоты №№ 1, 3, 5 ,7), необоснованной.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель комиссии

И.Н.Попова

Члены комиссии:

М.С. Полищук

О.Е.Яшина