

РЕШЕНИЕ

по жалобе № 02-87/18.1-18

г. Якутск

«14» августа 2018

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

<***> – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

<***> – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии,

<***> – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии,

при участии представителя ООО «Новая строительная компания» по доверенности: <***>

рассмотрев жалобу от 07.06.2018 г. вх. №6486 ООО «Новая строительная компания» на действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» МР «Амгинский улус (район)» при проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 14:04:004003:296, предназначенного для размещения объекта: многоквартирный жилой дом, сроком аренды на 5 лет (извещение №130718/17005337/01),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 07.08.2018 г. поступила жалоба вх. №5146 вх. №6486 ООО «Новая строительная компания» на действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» МР «Амгинский улус (район)» при проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 14:04:004003:296, с общей площадью 2000 кв.м., из земель, государственная собственность на которые не разграничены, расположенного по адресу: РС(Я), Амгинский район, с.Амга, ул.Короленко, 22/2, предназначенного для размещения объекта: многоквартирный жилой дом, сроком аренды на 5 лет.

Заявитель полагает, что действия организатора торгов нарушают следующие положения.

В составе аукционной документации отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В силу п.4 ч.3 ст.39.11 ЗК РФ образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона включает в себя, в том числе 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 и ведения дачного хозяйства.

В соответствии с п.4 ч.21. ст.39.11 ЗК 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 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).

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

Согласно п.2 правил определения техусловий подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – это процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов – воды, газа, электрической и тепловой энергии, используемых для предоставления услуг по электро-, тепло-, газо-, и водоснабжению. Согласно п.15 правил определения техусловий подключение строящегося, реконструируемого или построенного, но не подключенного здания или сооружения к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется на основании публичного договора, заключаемого в соответствии с законодательством РФ.

Таким образом, в разделе «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» Заказчиком должны быть соответствующие п.4 ч.21 ст.39.11 ЗК РФ сведения:

- технические условия на подключение к электрическим сетям;

- технические условия на проектирование и строительство сетей водоснабжения и водоотведения;

- технические условия на подключение к инженерным сетям теплоснабжения.

Вместе с тем, в письмо Якутскэнерго (от 03.07.2018 №215/2721), размещенном организатором торгов в составе документов, определяющих технические условия, также отсутствуют сведения о технических условиях подключения (тех.присоединения) объекта капитального строительства к электрическим сетям, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (тех.присоединения). Указанное письмо лишь содержит справочную информацию определения понятия «сети инженерно-технического обеспечения», а также содержит разъяснения о том, что для заключения договора на технологическое присоединения энергопринимающих устройств потребителей к электрическим сетям необходимо подать заявку на технологическое присоединения; подготовка и выдача предварительных технических условий не предусмотрена.

В силу п.4 ч.8 ст.39.11 ЗК РФ, Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в 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.

При получении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, энергоснабжающая организация может потребовать установку технического обеспечения, энергоснабжающая организация может потребовать установку дополнительных опор ЛЭП, прокладку кабелей. Организация ЖКХ может потребовать прокладку трубопроводов, установку каких-либо котлов, насосов, иного дорогостоящего оборудования.

Таким образом, в соответствии с пп.4 п.3 ст.39.11 ЗК, бездействие Заказчика, а именно невыполнение Заказчиком всех необходимых действий для получения технических условий подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и непредставление исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, не может являться основанием для проведения аукциона.

Считаем, что нарушения, допущенные организатором торгов, препятствуют формированию у потенциальных претендентов решения о необходимости принятия участия в аукционе, сделать шаг аукциона, не позволяет рассчитать свое предложение, ограничивают возможность участия неопределенного круга лиц в аукционе; не обеспечивают соблюдение принципов проведения торгов (информационной публичности, равноправия, отсутствия дискриминации).

На основании вышеизложенного, заявитель просит признать жалобу ООО «Новая строительная компания» обоснованной; признать организатора аукциона МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» МР «Амгинский улус (район)» нарушившим п.4 ч.21, п.4,ч.8 ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации; выдать организатору аукциона предписание об устранении допущенного нарушения.

Поступил отзыв на жалобу от организатора торгов, содержащий следующее. С указанными жалобами МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» согласен частично.

Согласно п.4 ч.3 ст.39.11 ЗК РФ уполномоченный орган по распоряжению земельными участками при подготовке к проведению аукциона обязано получить технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. МКУ являясь таким органом, сделало запрос в ПАО «Якутскэнерго» (исх.№142 от 28.06.2018 г.) о технических условиях подключения, однако получило отказ (исх.№215/2721 от 03.07.2018 г.), что к такому понятию, согласно постановления Правительства РФ №83 от 13.02.2006 года, относятся объекты тепло-водоснабжения и водоотведения, а не объекты электроэнергии. А также что информация такая как «технические условия подключения» отражаются только в договоре на техприсоединение, который разрабатывается при подаче заявки непосредственно потребителем.

Таким образом считаем, что МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» выполнило свои обязанности в части подготовки надлежащей документации, однако энергоснабжающая организация ответила отказом, ссылаясь на п.2 Правил определения к предоставлению техусловий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утв. Постановлением Правительства РФ №83 от 13.02.2006 г.

Комиссия УФАС по РС (Я) по рассмотрению жалобы, изучив материалы дела и доказательства, приходит к следующим выводам:

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон 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.

В части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции указано, что 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.

Жалоба» подана с соблюдением правил, установленных ст.18.1 Закона о защите конкуренции.

13.07.2018 г. на www.torgi.gov.ru опубликовано извещение №130718/17005337/01 о проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 14:04:004003:296, с общей площадью 2000 кв.м., из земель, государственная собственность на которые не разграничены, расположенного по адресу: РС(Я), Амгинский район, с.Амга, ул.Короленко, 22/2, предназначенного для размещения объекта: многоквартирный жилой дом, сроком аренды на 5 лет.

Организатором закупки является МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» МР «Амгинский улус (район)».

Дата и время начала подачи заявок: 13.07.2018 г.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 13.08.2018 г.

Дата проведения аукциона – 15.08.2018 г. в 14:00.

Разрешенное использование: Многоквартирный жилой дом», категория земель «Земли населенных пунктов».

Начальный размер арендной платы 24936 руб. в год, шаг аукциона 748,08 руб., размера задатка 12468 руб.

Решение о проведении аукциона принято распоряжением Администрации МР «Амгинский улус (район)» №847 от 04.06.2018 г.

Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности установлен ст.39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Так, пп.4 п.3 ст.39.11 ЗК РФ установлено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в том числе путем:

получения 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.

В рассматриваемом случае, договор аренды на земельный участок производится не на право заключения договора аренды для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, соответственно, орган местного самоуправления обязан получить технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Дополнительно, пп.4 п.8 ст.39.11 ЗК РФ установлено, что Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если: в 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.

Пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, 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, 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 аукционной документации отсутствует какая-либо информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, кроме письма Якутскэнерго от 03.07.2018 № 215/2721.

В соответствии с пунктом 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 19.06.2017) (далее – Правила подключения к сетям инженерно-технического обеспечения) "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

В соответствии с п.5 Правил подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

Для получения технических условий, а также информации о плате за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения орган местного самоуправления в срок не позднее чем за 45 дней до даты принятия одного из указанных решений обращается в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства.

Таким образом, орган местного самоуправления за 45 дней до вынесения решения о проведении аукциона должен был получить информацию о технических условиях.

В соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, Правил подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, органу местного самоуправления необходимо получить технические условия для подключения к объектам, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Согласно ч. 10.1 ст. 48 ГрК РФ эти требования не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям.

Порядок технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается законодательством РФ об электроэнергетике (Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике").

Ст.26 Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" установлено, что технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам (далее также - технологическое присоединение), осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и носит однократный характер.

Такой порядок установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил 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".

Вместе с тем, в Извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не указано об отсутствии или возможности технических условий на подключение к объектам теплоснабжения и водоснабжения.

Таким образом, Организатором торгов нарушены требования подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ, выразившиеся в отсутствии сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в извещении о проведении аукциона.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России пришла к выводу о том, что вышеуказанные действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» МР «Амгинский улус (район)» при проведении аукциона на право заключения договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 14:04:004003:296, нарушили процедуру проведения торгов, порядок проведения которой установлен Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Согласно пункту 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции 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.

Исходя из вышеизложенного, доводы жалобы ООО «Новая строительная компания» об отсутствии сведений о технических условиях на подключение к инженерным

сетям теплоснабжения и водоснабжения признаются обоснованными.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.23, ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Новая строительная компания» на действия МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» МР «Амгинский улус (район)» при проведении аукциона на право заключения договора аренды ежегодной арендной платы на земельный участок с кадастровым номером 14:04:004003:296, обоснованной.
2. Выдать МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом» МР «Амгинский улус (район)» обязательное для исполнения предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов;
3. Материалы настоящей жалобы передать должностному лицу Якутского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренному статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.