

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: ****

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу Захарова Михаила Сергеевича (вх.№1056 от 03.03.2017) на действия Организатора торгов - Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды/купли-продажи земельных участков, расположенных в Сегежском муниципальном районе в отношении **лота №3** – продажа права аренды на земельный участок площадью 1500 м2 с кадастровым номером 10:06:0010921:41 по адресу: Республика Карелия, Сегежский район, г.Сегежа, Комсомольский переулок для индивидуального жилищного строительства (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №080217/18283703/01 от 08.02.2017),

в отсутствие Заявителя, в присутствии представителя Организатора торгов,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/27-2017/766 от 06.03.2017) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 13.03.2017 в 14:30, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы <...> сводятся к следующему.

На сайте www.torgi.gov.ru Государственным казенным учреждением Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (далее - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами») размещено извещение №080217/18283703/01 от 08.02.2017 (открытый аукцион, лот №3) о продаже права аренды на земельный участок площадью 1500 м2, кадастровый номер <...> :06:0010921:41, расположенный по адресу: РК, Сегежский р-н, г.Сегежа, Комсомольский переулок.

Организатор торгов, размещая сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, указал на наличие возможности подключения объекта к сетям водоснабжения, водоотведения, и отсутствие возможности подключения к сетям тепло- и газоснабжения ввиду нахождения объекта вне радиуса подключения.

По мнению Заявителя, информация о возможности подключения объекта (лот №3) к сетям водоотведения является недостоверной.

В подтверждение своих доводов <...> представил информационное письмо ресурсоснабжающей организации ООО «ПКХ «Водоотведение», направленное в адрес Администрации Сегежского городского поселения исх.№647 30.11.2016;

полагает, что из содержания указанного письма следует, что возможность подключения выставленного на торги объекта (лот №3) к сетям водоотведения отсутствует.

Захаров М.С. считает, что указанная Организатором торгов информация вводит в заблуждение участников конкурса и не позволяет полностью оценить предмет аукциона, в дальнейшем создаст конфликтную ситуацию между ресурсоснабжающей организацией и будущим арендатором земельного участка.

Учитывая изложенное, Заявитель просит выдать Организатору торгов предписание о внесении изменений в извещение о проведении торгов (в предмет аукциона).

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (исх.№4120 от 09.03.2017, вх.№1166 от 09.03.2017), считает жалобу необоснованной.

В обоснование своей позиции ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» указало, что в извещении о проведении торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010921:41 в графе «Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения» было указано на возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения.

При подготовке аукциона в адрес Организатора торгов предоставлено письмо ООО «ПКХ «Водоотведение», согласно которому технологическое присоединение к централизованной системе водоотведения возможно посредством устройства безнапорной (самотечной) канализационной сети. В письме также указан тариф на подключение.

В связи с этим, Организатор торгов считает, что им указана достоверная информация относительно возможности технологического присоединения к централизованной системе водоотведения.

Дополнительно Организатор торгов обратил внимание на тот факт, что Захаров М.С. не указал в своей жалобе каким образом размещение информации ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» повлияло на его права и законные интересы. Заявитель заявку на участие в аукционе не подавал, следовательно, его права не ущемлены и не нарушены.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №080217/18283703/01 от 08.02.2017 о проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды/купли-продажи земельных участков, расположенных в Сегежском муниципальном районе (3 лота).

Лот №3 - открытый аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Карелия, Сегежский район, г.Сегежа, Комсомольский площадью 1500 м² с кадастровым номером 10:06:0010921:41 для индивидуального жилищного строительства.

Организатор аукциона - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами», наб.Варкауса, д.3, каб.32, г.Петрозаводск, Республика Карелия 185031, телефон (8142) 59-98-50.

Основание проведения аукциона – Распоряжение Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок от 01 февраля 2017 года № 154/20-р.

Вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства.

Срок аренды - 20 лет.

Тип торгов - аренда, форма собственности – неразграниченная.

Предмет торга – ежегодная арендная плата.

Начальная цена в валюте лота – 52 071 руб.; шаг аукциона – 1562 руб.

Размер задатка – 10414 руб.

Права на участок, ограничения прав: - нет.

Дата и время начала приема заявок – 09.02.2017.

Дата и время окончания приема заявок – 10.03.2017.

Дата проведения аукциона – 13.03.2017.

Адрес места приема заявок - наб.Варкауса, д.3, каб.32, г.Петрозаводск.

Место проведения аукциона – ул.Ленина, 9а, г.Сегежа, Республика Карелия.

Заслушав доводы представителя Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно [части 1 статьи 18.1](#) ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей [статьи](#) 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Указанный порядок предоставления земельных участков является единым вне зависимости от целей предоставления таких земельных участков.

В соответствии с пунктом 18 статьи 39.11 ЗК РФ Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»),

В пункте 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что 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, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в пункте 21 статьи 39.11 ЗК РФ

Согласно [подпункту 4 пункта 21 статьи 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).

В соответствии с [пунктом 2](#) Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83, «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в письме Минэкономразвития России от 30.06.2015 №Д23и-3009, положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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.

Указание сведений, предусмотренных [подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ не свидетельствует о необходимости размещения организатором торгов документов в полном объеме (например, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом организатор торгов обязан представить на ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка.

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что в извещении о проведении торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010921:41 в графе «Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения» указано: есть возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, возможности подключения к сетям тепло- и газоснабжения нет ввиду нахождения объекта вне радиуса подключения.

Организатором торгов в материалы настоящей жалобы представлены Постановление Администрации Сегежского городского поселения от 01.12.2016 №274 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010921:41, расположенного по адресу: РК, Сегежский район, г.Сегежа, пер.Комсомольский» и градостроительный план №RU10513101-166 на указанный земельный участок.

В разделе 5 градостроительного плана указана информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения): ТУ от 30.11.2016 №77/2016 (приложение №1), информация об отсутствии ТУ от 30.11.2016 №647 (приложение №2), информация об отсутствии ТУ на теплоснабжение (приложение №3).

Приложением №1 к градостроительному плану земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010921 являются Технические условия подключения (технологическое присоединение) объекта №77/2016 от 30.11.2016 (холодное водоснабжение).

Также Организатором торгов представлено письмо ООО «ПКХ «Водоотведение», направленное в адрес (и по его запросу) Главы Сегежского городского поселения исх.№647 (Исполнитель письма - начальник ПТО - <...> в котором сообщается о невозможности предоставления технических условий на выполнение технологического присоединения земельного участка с кадастровым номером 10:06:0010921:41 к централизованным сетям водоотведения. Также в указанном письме ООО «ПКХ «Водоотведение» сообщило, что **тариф на технологическое подключение к централизованной системе водоотведения установлен Постановлением Государственного комитета Республики Карелия по ценам и тарифам от 29.07.2016 №51. Данный тариф предусматривает технологическое подключение объекта к централизованным сетям водоотведения посредством**

устройства безнапорной (самотечной) канализационной сети.

То есть, из содержания указанного письма ресурсоснабжающей организации следует, что подключение объекта к централизованным сетям водоотведения возможно.

Таким образом, в извещении о проведении обжалуемых торгов ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» указаны все сведения о выданных на момент публикации извещения технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, указана информация о технических условиях, предоставленная организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в том числе, сведения о возможности технологического подключения объекта к централизованным сетям водоотведения (посредством устройства безнапорной (самотечной) канализационной сети), тариф на такое подключение.

Учитывая вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России признает несостоятельным довод Заявителя о наличии в извещении о проведении обжалуемого аукциона (лот №3) недостоверных сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (сети водоотведения).

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «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.

Возможность обращения с жалобой лица, не подававшего заявку на участие в торгах определяется наличием реального (а не мнимого, предполагаемого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов. В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в антимонопольный орган с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Захаров М.С. заявку на участие в обжалуемом аукционе не подавал, за разъяснениями аукционной документации не обращался, запросы о предоставлении дополнительной информации о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (сети водоотведения) Организатору торгов не направлял; доказательств нарушения его прав и законных интересов не представил.

Из существа жалобы <...>. следует, что содержание письма ресурсоснабжающей организации относительно возможности подключения объекта к системе водоотведения ему известно, соответственно, Заявитель знал, что технологическое

присоединение к системе водоотведения возможно посредством устройства безнапорной (самотечной) канализационной сети.

Кроме того, Заявитель имел возможность, предусмотренную аукционной документацией, на получение дополнительной информации, ознакомление с техническими условиями подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют о необоснованности доводов Заявителя о наличии в действиях Организатора торгов нарушений порядка проведения аукциона (извещение №080217/18283703/01).

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу <...>(вх.№1056 от 03.03.2017) на действия Организатора торгов - Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды/купли-продажи земельных участков, расположенных в Сегежском муниципальном районе в отношении **лота №3** – продажа права аренды на земельный участок площадью 1500 м² с кадастровым номером 10:06:0010921:41 по адресу: Республика Карелия, Сегежский район, г.Сегежа, Комсомольский переулок для индивидуального жилищного строительства (сайт www.torgi.gov.ru, извещение №080217/18283703/01 от 08.02.2017) **необоснованной**.