



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орел, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60
e-mail: to57@fas.gov.ru

10.05.2018 № 1706/03

На № _____ от _____

Заказное с уведомлением о вручении

Организатору торгов:
Управление по муниципальному имуществу г. Мценска
303030, Орловская область, г. Мценск, пл. Ленина, 1
E-mail: mceumi@yandex.ru

Заявителю:
ООО «Стройпартнер»
453400, республика Башкортостан, г. Давлеканово,
Ул. Победы, д. 42А
E-mail: fanthom28@yandex.ru

РЕШЕНИЕ
по делу № 145-18/03 АЗЖ

04.05.2018

г. Орёл

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), в составе: председателя Комиссии – Бочкова С.А., заместителя руководителя - начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; членов Комиссии: Погодиной Е.Ю., главного государственного инспектора отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Лебедева М.А., ведущего специалиста - эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее – Комиссия),

в присутствии представителей:

организатора торгов – Управления по муниципальному имуществу г. Мценска (далее так же – Организатор торгов): Савенковой И.А., Локоткова А.Ю.,

в отсутствие представителей заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Стройпартнер» (далее так же – Заявитель), надлежащим образом уведомленного о дате, месте и времени рассмотрения дела,

в соответствии со статьей 18.1 Закона «О защите конкуренции», рассмотрев жалобу Заявителя, поступившую в Орловское УФАС России (далее – Управление) 13.04.2018 (вх. № 2038/эл) на действия Организатора торгов при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 57:27:0010504:249, общей площадью 719 кв.м., расположенного по адресу: Орловская область, г. Мценск, ул. Автомагистраль, разрешенное использование: производственная деятельность, государственная собственность не разграничена, (на сайте <https://torgi.gov.ru> извещение № 210318/0136568/01, далее - Аукцион) (далее – Жалоба),

УСТАНОВИЛА:

В жалобе Заявителя указано, что в извещении о проведении Аукциона отсутствуют технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о размере платы за подключение (технологическое присоединение). Кроме того, Заявитель указал, что на земельном участке, являющемся предметом Аукциона, имеются объекты недвижимости, однако в документации об Аукционе данной информации не содержится.

16.04.2018 уведомление № 145-18/03 АЗЖ о поступлении жалобы и приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, а так же Жалоба, были размещены на сайте антимонопольного органа – Орловского УФАС России <http://www.orel.fas.gov.ru> и на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов - <https://torgi.gov.ru>, а так же направлены в адреса лиц участвующих в рассмотрении дела.

Рассмотрение дела № 145-18/03 АЗЖ было назначено на 24.04.2018. В ходе рассмотрения дела объявлялся перерыв в заседании Комиссии до 04.05.2018.

04.05.2018 на заседании Комиссии представители Управления по муниципальному имуществу г. Мценска пояснили, что Организатор торгов жалобу Заявителя считает необоснованной, поскольку действовал в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Комиссия, заслушав пояснения представителей Организатора торгов, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим ВЫВОДАМ:

1. В соответствии с подпунктом 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 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства устанавливаются градостроительным регламентом в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 30 ГрК РФ градостроительный регламент является составной частью правил землепользования и застройки.

В соответствии с пунктом 1.1. статьи 38 ГрК РФ в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 -4 части 1 данной статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

На территории города Мценска Орловской области правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) утверждены Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 20.06.2011 № 414-МПА и размещены в общем доступе для ознакомления неопределенному кругу лиц на сайте администрации города Мценска.

Согласно карте градостроительного зонирования, являющейся приложением к указанному документу, земельный участок с кадастровым номером 57:27:0010504:249 расположен в зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов санитарной классификации (П-4).

Согласно статье 33.4. ПЗЗ г. Мценска «Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции» и пункту «П-4» Зоны производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности» в рамках вышеуказанной территориальной зоны не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или), максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таким образом, в связи с отсутствием ограничений по максимально и (или) минимально допустимым параметрам разрешенного строительства в градостроительном регламенте территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, являющийся предметом Аукциона, извещение о его проведении содержит сведения о таких параметрах разрешенного строительства в общем виде.

2. 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 утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила № 83).

Согласно пункту 2 Правил № 83 «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения.

В соответствии с пунктом 10 Правил № 83 технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий.

В извещении о проведении Аукциона указано следующее:

«Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического присоединения:

Электроснабжение:

Технологическое присоединение энергопринимающего устройства, расположенного по адресу: Орловская область, г. Мценск, ул. Автомагистраль, кадастровый номер 57:27:0010504:249, возможно от электрических сетей АО «Орелоблэнерго». (Справка Мценского филиала АО «Орелоблэнерго» от 11.01.2018 года №1)

Для заключения договора технологического присоединения энергопринимающего устройства, заявителю необходимо направить в сетевую организацию заявку, в которой должны быть указаны сведения, предусмотренные п. 9 Постановления Правительства РФ от 27.12.2004 года № 861.

Плата за технологическое присоединение энергопринимающего устройства вышеуказанного объекта определяется приказом Управления по тарифам Орловской области.

Водоснабжение и водоотведение:

В случае возникновения необходимости, подключение сетей водоснабжения и водоотведения возможно от существующих сетей при условии согласия собственника данных сетей.

Размер платы за подключение определяется на основании расчётной нагрузки водопотребления и водоотведения объекта и тарифов на подключение, утверждённых Постановлением администрации города Мценска от 22.12.2011 года № 1338 «О тарифах на подключение к системе водоснабжения и водоотведения города Мценска».

Газоснабжение:

Технологическое присоединение возможно к существующим сетям. Технические условия на подключение разрабатываются при заключении договора о подключении и содержат полную информацию (техническое задание для проектирования и т. д.), предусмотренную «Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 года № 1314.

Стоимость подключения будет определена на основании договора «О подключении объекта капитального строительства».

Отопление: в районе участка источников теплоснабжения нет. При проектировании предусмотреть вариант индивидуального теплоснабжения».

Организатор торгов пояснил, что указанная информация была получена от ресурсоснабжающих организаций в ответ на запросы о выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также представил копии соответствующих документов: письмо ООО «Газпром теплоэнерго Орел» (исх. № 124 от 15.01.2018); письмо МУП «Водоканал» г. Мценск (исх. № 1 от 15.01.2018); справка АО «Орелоблэнерго» (Мценский филиал) б/н от 11.01.2018.

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона указаны технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к

сетям инженерно-технического обеспечения, полученные Организатором торгов до проведения (в целях проведения) Аукциона.

Действительно, полученные Организатором торгов технические условия не в полной мере соответствуют положениям пункта 10 Правил № 83.

Вместе с тем, действующее законодательство лишь регулирует 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 подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Требования статьи 39.11 ЗК РФ об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначают необходимость наличия таких условий для подключения, но являются требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка (письмо Минэкономразвития России от 30.06.2015 № Д23и-3009).

Таким образом, отсутствие в извещении о проведении Аукциона и Аукционной документации конкретных сведений о технических условиях присоединения, а также несоответствие отдельных полученных Организатором торгов технических условий положениям пункта 10 Правил № 83, само по себе не может быть признано существенным нарушением порядка проведения торгов и служить основанием для признания торгов недействительными.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.11.2017 № Ф04-2192/2017 по делу № А67-2809/2016.

Заявитель в ходе проведения Аукциона с запросом о предоставлении технических условий либо за дополнительными разъяснениями по этому вопросу к Организатору торгов не обращался.

Следовательно, довод Заявителя не нашел своего подтверждения.

3. Согласно пункту 8 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Согласно пункту 9 части 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком.

Представители Организатора торгов пояснили, что Управление по муниципальному имуществу города Мценска не располагает сведениями о наличии на земельном участке, являющимся предметом Аукциона, каких-либо объектов недвижимого имущества.

Заявителем доказательства наличия объектов недвижимого имущества на указанном участке не представлены.

Согласно статье 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр (пункт 2 статьи 8.1 ГК РФ).

В выписке из ЕГРН на земельный участок указано, что в отношении кадастровых номеров объектов недвижимости расположенных в пределах земельного участка: «данные отсутствуют».

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу об отсутствии в границах земельного участка объектов недвижимости, в отношении которых осуществлена государственная регистрация права собственности гражданами, юридическими лицами.

Следовательно, сделать вывод об обоснованности Жалобы в указанной части, исходя из представленных Заявителем доказательств, не представляется возможным.

Таким образом, довод Заявителя не нашёл своё подтверждение.

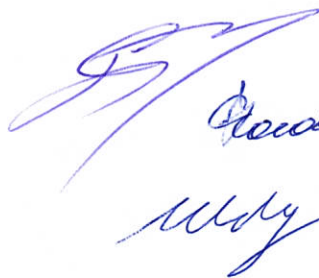
На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» необоснованной.
2. Приостановление проведения Аукциона отменить.

Председатель Комиссии:

Члены Комиссии:



Е.А. Бочков

Е.Ю. Погодина

М.А. Лебедев

На основании части 23 статьи 18.1 Закона «О защите конкуренции» решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.