



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454111
тел./факс 8(351) 263-88-71
e-mail: to74@fas.gov.ru

10.12.2012 № _____

На № _____ от _____

Комитет по управлению имуществом и
земельным отношениям города
Челябинска

ул. Тимирязева, 36, г. Челябинск, 454091

ООО «КПД Заказчик»

ул. Механическая, 8, г. Челябинск, 454081

РЕШЕНИЕ
по жалобе № 34-18.1/12

«05» декабря 2012 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалобы на нарушение порядка проведения торгов (далее – Комиссия), в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

Председателя Комиссии:	Козловой А.А.	- руководителя Челябинского УФАС России;
Членов Комиссии:	Сапрыкиной Н.В.	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
	Гареева В.М.	- ведущего специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «КПД Заказчик» (далее – Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в присутствии:

- директора ООО «КПД Заказчик»;
- представителя ООО «КПД Заказчик» по доверенности № 538/1 от 23.11.2012;
- представителя ООО «КПД Заказчик» по доверенности № 538/2 от 23.11.2012;
- представителя ОАО СК «Челябинскгражданстрой» по доверенности № б/н от 05.12.2012;
- представителя ОАО СК «Челябинскгражданстрой» по доверенности № б/н от 05.12.2012;
- представителя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска по доверенности № 9 от 11.01.2011;

0 1 4 4 5 0

- представителя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска по доверенности № 20380 от 04.12.2012;

У С Т А Н О В И Л А :

В Челябинское УФАС России поступила жалоба ООО «КПД Заказчик» на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска при проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, извещение № 291012/0123135/01, лот № 2.

ООО «КПД Заказчик» считает, что при проведении аукциона были нарушены положения действующего законодательства.

Так, Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет, организатор торгов) в соответствии с Распоряжением первого заместителя Главы Администрации г. Челябинска от 22.10.2012 № 5719-к объявлено о проведении 29 ноября 2012 года аукциона, лот № 2 – право на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Краснопольская площадка, микрорайон № 50 для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – торги, Аукцион).

По мнению Заявителя, организатором торгов допущены следующие нарушения действующего законодательства.

1. В информационном сообщении отсутствует полная информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Информационное сообщение по лоту № 2 содержит ссылки на номер технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (№ ЧЭ/01-2/1024 от 24.06.2011, № 0-37 от 19.07.2011, № 149П/2011 от 11.08.2011). При этом полная информация о таких технических условиях в извещении отсутствует, что не соответствует требованиям пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

2. Техническими условиями, полученными Заявителем у организатора торгов, предусмотрено выполнение работ (мероприятий) за пределами земельного участка, право аренды которого является предметом торгов.

Согласно техническим условиям на подключение объекта Заказчика к сетям водоснабжения и водоотведения № 0-37 от 19.07.2011, выданным МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения», предусмотрено проектирование, строительство, модернизация и развитие сетей и сооружений в пос. Сосновка, модернизация и развитие очистных сооружений канализации г. Челябинска, а также иные мероприятия на общую сумму 6,95 миллиардов рублей.

Иных условий подключения объектов к сетям водоснабжения и водоотведения аукционная документация не содержит.

В силу статьи 30.2, подпункта 7 пункта 3 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры должны осуществляться арендатором в границах предоставленного победителю торгов земельного участка.

3. Заявитель отметил, что в технические условия данного аукциона включены мероприятия, выполнение которых являлось обязанностью победителей торгов, проведенных в 2010 году по иным земельным участкам, расположенным по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Краснопольская площадка, микрорайоны №№ 52, 53 и

56.

Работы и мероприятия, указанные в технических условиях № 0-37 от 19.07.2011, в полном объеме на сумму 6,95 миллиардов рублей были указаны в качестве технических условий при проведении предыдущих торгов на другие земельные участки:

- дата проведения: 03.12.2010;
- лот № 12, объект: право на заключение договора аренды трех земельных участков, входящих в состав единого лота, по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 12 Краснопольской площадки № 1;
- ТУ № 0-24 от 10.08.2010, № 0-25 от 10.08.2010, № 0-26 от 10.08.2010;
- победитель торгов: ОАО «ЮУ КЖСИ», впоследствии право аренды уступлено ООО «Гринфлайт».

Данное обстоятельство свидетельствует о невыполнении технических условий победителем указанных торгов и намеренном повторном включении аналогичных условий на сумму 6,95 миллиардов рублей при проведении настоящих торгов с целью ограничения количества участников торгов и устранения конкуренции.

В результате неправомерного установления требований, предусмотренных техническими условиями, существенно увеличиваются расходы застройщика, что неизбежно ограничивает доступ хозяйствующих субъектов к участию в Аукционе по причине отсутствия денежных средств в размере около 7 млрд. рублей.

Выполнение указанных технических условий может привести к необоснованно высокой цене 1 кв.м предполагаемого к строительству жилья (95,7 тыс. кв.м): ориентировочно на 72600 руб./кв.м при региональной стоимости 1 кв.м для г. Челябинска и Челябинской области 29050 руб./кв.м.

Установление в технических условиях требований к выполнению работ, не предусмотренных положениями Земельного кодекса РФ, является нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и влечет дополнительные расходы для победителя аукциона и увеличение стоимости жилья для его покупателей.

4. Сумма задатка установлена в размере 50% (105.150.500 рублей) от начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка, что также направлено на ограничение количества участников торгов и может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Указанные условия нарушают принцип равнодоступности при проведении торгов, исключают возможность участия в торгах отдельных инвесторов, ограничивают конкуренцию.

На основании изложенного, ООО «КПД Заказчик» просит провести проверку законности действий организатора торгов на предмет соблюдения антимонопольного законодательства при организации и проведении Аукциона.

Комитетом представлены следующие письменные возражения и пояснения по доводам жалобы.

1. В извещении о проведении торгов содержится информация о наличии предварительных технических условий/писем о технических возможностях подключения к инженерным сетям и об основных принципах расчета платы за такое подключение, что соответствует требованию подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ.

Технические условия от 19.07.2011 № 0-37, выданные МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения», в соответствии Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,

утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, носят формальный характер, не являются условиями подключения объекта к коммунальным сетям водоснабжения и канализации и не являются основанием для проектирования устройств и сооружений для присоединения объекта к коммунальным сетям водоснабжения и канализации.

Кроме того условия, содержащиеся в указанном заключении МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения», не могут быть расценены как требования, влекущие дополнительные расходы застройщика, так как организатор торгов (Комитет) не вносил их в качестве обременения в существенные условия договора аренды, содержащиеся в извещении.

Однако пункт 7 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83, предусматривает возможность создания сетей за пределами границ земельного участка, предоставленного правообладателю для его комплексного освоения, что также не противоречит нормам Земельного кодекса РФ.

Кроме того, указанным пунктом предусмотрено, что в случае, если инвестиционная программа организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не утверждена, технические условия выдаются при предоставлении земельного участка для комплексного освоения с последующей передачей создаваемых сетей в государственную или муниципальную собственность либо при подключении к существующим сетям и выполнении указанной организацией за счет средств правообладателя земельного участка работ, необходимых для подключения к сетям в точке подключения на границе существующих сетей. Это условие не распространяется на случаи, когда для подключения к сетям строящихся объектов не требуется создания сетей инженерно-технического обеспечения.

Сами же Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в абзаце 4 пункта 7 содержат следующее: «условия подключения должны предусматривать подключение в пределах границ земельного участка, за исключением случаев, установленных пунктом 7 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», то есть в перечисленных случаях при комплексном освоении земельного участка.

Существующая практика проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства в Российской Федерации не подтверждает необходимость включения в аукционную документацию информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, а Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, утверждающее Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств, предполагает получение технических условий только после заключения правообладателем договора на технологическое присоединение.

2. В соответствии с пунктом 7 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ сумма задатка устанавливается организатором торгов. Каких-либо ограничений, как максимальных, так и минимальных, по размеру задатка в нормативных правовых актах (Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ), которыми руководствуется Комитет, не значит. Более того, с учетом сроков оплаты победителем суммы по договору – 5 дней со дня подписания договора, указание задатка в меньшем размере не повлияло бы на покупательскую

способность участника аукциона. Признаков ограничения конкуренции или нарушения антимонопольных требований к торгам в данных действиях Комитета не содержится, все потенциальные претенденты на участие в аукционе находились в равных условиях.

На основании изложенного, Комитет просит признать жалобу необоснованной.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства регулируется статьями 38.1-38.2 Земельного кодекса РФ.

Комитетом 29.10.2012 на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов сайте www.torgi.gov.ru размещено извещение о проведении торгов № 291012/0123135/01 по лоту № 2 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Краснопольская площадка, микрорайон № 50, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Извещение также размещено 29.10.2012 на официальном сайте Администрации города Челябинска www.cheladmin.ru.

Согласно протоколу приема заявок на участие в аукционе по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 27.11.2012 № 82, по лоту № 2 заявки поступили от ООО «Гринфлайт» (заявка подана 21.11.2012) и от ОАО Строительная компания «Челябинскгражданстрой» (заявка подана 26.11.2012). Данные заявители признаны участниками аукциона. Из указанного протокола также следует, что ООО «Гринфлайт» отозвало заявку на участие в аукционе в 13:00 27.11.2012.

Комитетом в адрес ОАО Строительная компания «Челябинскгражданстрой» направлено уведомление о признании аукциона по лоту № 2 несостоявшимся в связи с наличием одной заявки, полученное представителем общества 28.11.2012.

Согласно протоколу о результатах открытого аукциона от 29.11.2012 № 1201 торги признаны несостоявшимися в связи с наличием единственного участника - ОАО Строительная компания «Челябинскгражданстрой».

1. Земельным кодексом РФ предусмотрено, что аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (пункт 1 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ в извещении или сообщении о проведении аукциона в числе других должны содержаться сведения о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение.

В извещении о проведении Аукциона по лоту № 2 в разделе «Информация о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения» указано следующее:

- электроснабжение – ОАО «МРСК Урала» филиал «Челябэнерго» - № ЧЭ/01-2/1024 от 24.06.2011;

- водоснабжение и водоотведение – МУП «Производственное объединение

водоснабжения и водоотведения» - № 0-37 от 19.07.2011;

- теплоснабжение – ОАО «Уральская теплосетевая компания» филиал «Челябинские тепловые сети» - № 149П/2011 от 11.08.2011.

Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с установленными нормативами и плановой потребностью строящегося объекта. С содержанием технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения можно ознакомиться в Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, кабинет 4.

Таким образом, извещение не содержит полную информацию о технических условиях, позволяющих потенциальным участникам торгов сделать вывод о затратах, связанных с выполнением условий договора аренды, а также о наличии или отсутствии экономического интереса в приобретении права аренды участка.

Довод Комитета о возможности получения сведений о технических условиях у Организатора торгов не может быть принят во внимание, поскольку из положений Земельного кодекса РФ следует безусловная обязанность разместить сведения о технических условиях подключения объекта и плате за подключения непосредственно в тексте извещения, которое размещается на сайте в сети Интернет и доступно для ознакомления неопределенному кругу лиц, в том числе хозяйствующим субъектам, расположенным за пределами г. Челябинска.

В письме ОАО «МРСК Урала» филиал «Челябэнерго» от 24.06.2011 № ЧЭ/01-2/1024 в адрес Главного управления архитектуры и градостроительства в ответ на обращения № 3346/тр от 10.05.2011, № 4123/тр от 30.05.2011, № 4455 от 14.06.2011 указано, что для получения технических условий на технологическое присоединение к электрическим сетям необходимо подать заявку с предоставлением необходимых документов и заключить соответствующий договор на технологическое присоединение, поскольку в соответствии с действующим законодательством технические условия являются неотъемлемой частью договора и не выдаются без такового; плата за подключение устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов на основании проектно-сметной документации, прошедшей экспертизу в установленном законом порядке.

Таким образом, на момент объявления Аукциона технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям не получены, плата за технологическое присоединение не определена.

ОАО «Уральская теплосетевая компания» филиал «Челябинские тепловые сети» Главному управлению архитектуры и градостроительства на основании письма-запроса № 5338/ГП от 08.07.2011 выданы предварительные технические условия № 149П/2011 от 11.08.2011 для подключения микрорайона № 50 Краснопольской площадки. Указанные предварительные технические условия содержат информацию о возможной точке подключения (теплотрасса 2Ф500мм по Краснопольскому пр.), о запрашиваемой тепловой нагрузке (19,6 Гкал/час), а также о плате за подключение (5095958 руб. за 1 Гкал/час подключаемой тепловой нагрузки). Вместе с тем в пункте 8 предварительных технических условий указано: «настоящие ТУ не являются условиями подключения объекта к тепловой сети и не являются основанием для проектирования устройств и сооружений для присоединения объекта к тепловым сетям».

Учитывая то, что действующее законодательство не предусматривает такого понятия как предварительные технические условия, фактически при организации и проведении Аукциона технические условия на технологическое присоединение к

тепловым сетям объекта не получены.

Технические условия подключения объекта Заказчика к сетям водоснабжения и водоотведения № 0-37 от 19.07.2011 выданы МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» Главному управлению архитектуры и градостроительства на основании запроса № 5337/гп от 08.07.2011 для подключения микрорайона № 50 Краснопольской площадки.

При этом в технических условиях № 0-37 от 19.07.2011 указано, что данные технические условия не являются Условиями подключения объекта Заказчика к коммунальным сетям водоснабжения и канализации и не являются основанием для проектирования устройств и сооружений для присоединения объекта Заказчика к коммунальным сетям водоснабжения и канализации.

Тогда как из предварительных технических условий № 149П/2011 от 11.08.2011 и технических условий № 0-37 от 19.07.2011 следует, что указанные технические условия не являются условиями подключения объекта к соответствующим сетям инженерно-технического обеспечения и не являются основанием для проектирования устройств и сооружений для присоединения объекта к таким сетям.

Таким образом, технические условия подключения к тепловым и электрическим сетям, а также к сетям водоснабжения и водоотведения объекта, т.е. земельного участка, а также плата за подключения объекта к электрическим сетям в процессе организации и проведения Аукциона не определены. Соответственно в силу положений статьи 38.2 и пункта 1, подпункта 4 пункта 10 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ организатор торгов не вправе объявлять аукцион до определения технических условий его подключения к сетям и определения платы за технологическое подключение.

Согласно части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Отсутствие в извещении по лоту № 2 информации о технических условиях и о плате за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям земельного законодательства, может привести к ограничению количества участников торгов ввиду невозможности определить затраты на строительство и подключение возводимых на земельном участке объектов, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и противоречит части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

2. Технические условия № 0-37 от 19.07.2011 содержат сведения о присоединяемой нагрузке объекта в возможных точках подключения к коммунальным сетям водоснабжения и водоотведения (1970 м³/сут), о точках подключения объекта к сетям водоснабжения и водоотведения (насосная станция «Западная» в пос. Шершни, коллектор № 28 d2000 мм по территории жилого района № 12), а также перечень работ по проектированию, строительству и реконструкции сетей и сооружений водопроводно-канализационного комплекса, которые необходимо выполнить для подключения объектов жилого района № 12 к системам водоснабжения и водоотведения, с указанием их ориентировочной стоимости:

- к сетям водоснабжения:

1) завершение строительства блока контактных осветителей в комплексе очистных сооружений водопровода в пос. Сосновка (заказчик МУП ПОВВ, 2009-2010 г.г.) – 13,0 млн. руб.;

2) проектирование и строительство водовода № 8 d 1400 мм от очистных сооружений водопровода в пос. Сосновка до насосной станции «Западная»; L~16,5 км –

2 000 млн. руб.;

3) модернизация нас. станции «Западная» (МУП ПОВВ, 2010 г.) – 35,0 млн. руб.;

4) проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию водовода d 1000 мм от н.ст. «Западная» до проектируемых микрорайонов Краснопольской площадки протяженностью L~8,0 км – 276 млн. руб.;

5) строительство водовода d 500-1000 мм от водовода № 7 до пр. Краснопольского – 10,0 млн. руб.;

6) строительство водовода d 500 мм по пр. Краснопольскому, L=4,8 км – 95,8 млн. руб.;

7) проектирование и строительство сетей водоснабжения на территории жилого района № 12 и кольцевых сетей микрорайона d 500-300 мм в соответствии с согласованной схемой застройки ж/района протяженностью L~1,0 км – 8,0 млн. руб.;

- к сетям канализации:

1) третьей нитки напорно-самотечного коллектора от существующей камеры у СТ «Искра» до очистных сооружений водоотведения; L~4200 п.м. (заказчик МУП ПОВВ – 2009 г.) – 187,67 млн. руб.;

2) модернизация и развитие очистных сооружений канализации г. Челябинска – 4 315,0 млн. руб.;

3) сетей и сооружений водоотведения на территории Краснопольской площадки; диаметр сетей принять в соответствии с откорректированной схемой развития системы водоотведения жилого района № 12 – 12,0 млн. руб.

ОАО СК «Челябинскгражданстрой» письмом от 20.11.2012 исх. № 1001 обратилось в Администрацию г. Челябинска с просьбой перенести проведение аукциона от 29.11.2012 по лоту № 2 и провести совещание по строительству микрорайона № 50, указав, что выполнение мероприятий на сумму 6,95 млрд. руб. согласно технических условий № 0-37 от 19.07.2011 повышает более чем в два раза региональную стоимость 1 м² для г. Челябинска и делает экономически нецелесообразным строительство жилья в микрорайоне № 50.

На указанное обращение, после окончания срока подачи заявок, Комитетом дан ответ от 27.11.2012 № 19933, согласно которому выданные МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения» технические условия № 0-37 от 19.07.2011 являются неотъемлемой частью аукционной документации, однако данные технические условия носят формальный характер и не являются Условиями подключения объекта к коммунальным сетям водоснабжения и канализации и не являются основанием для проектирования устройств и сооружений для присоединения объекта к коммунальным сетям водоснабжения и канализации.

Из пояснений представителей Комитета следует, что технические условия носят формальный характер, необходимость их включения в извещение о проведении Аукциона обусловлена желанием Комитета соблюсти требования статей 38.1-38.2 Земельного кодекса РФ.

Однако из буквального содержания извещения (раздел «Существенные условия договора аренды земельного участка») следует, что технические условия должны быть учтены при проектировании и строительстве.

Следует отметить, что ответ Комитета на обращение ОАО СК «Челябинскгражданстрой» от 20.11.2012 исх. № 1001 был дан 27.11.2012, то есть в день рассмотрения заявок на участие в аукционе, что не обеспечило возможность потенциальным участникам аукциона ознакомиться с данным ответом, имеющим характер разъяснения положений аукционной документации, и способным повлиять на

принятие решения об участии (отказе от участия) в аукционе.

Направление ОАО СК «Челябинскгражданстрой» обращения в Администрацию г. Челябинска по вопросу выполнения технических условий № 0-37 от 19.07.2011 свидетельствует о том, что у потенциальных участников аукциона отсутствовали сведения о формальном (необязательном к исполнению в будущем) характере данных технических условий, поскольку включенные в аукционную документацию технические условия были восприняты претендентами на участие в торгах как существенные условия проведения аукциона, что могло привести к сокращению количества участников аукциона, поскольку такие технические условия являются дополнительным необоснованно включенным требованием, влекущим расходы на сумму 6,95 млрд. рублей, и влияющим на принятие решения об участии (отказе от участия) в аукционе, что может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции и является нарушением антимонопольных требований к торгам.

Фактически из содержания извещения следует, что арендатор обязан выполнить мероприятия, указанные в технических условиях № 0-37 от 19.07.2011.

Соответственно извещение содержит как требование к выполнению работ по обустройству территории внутри микрорайона и регулирует порядок передачи построенных объектов в муниципальную собственность, так и требование о проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию других (дополнительных) объектов инженерной инфраструктуры – водовода № 8 d 1400 мм от очистных сооружений водопровода в пос. Сосновка до насосной станции «Западная», водовода d 1000 мм от насосной станции «Западная» до проектируемых границ микрорайонов Краснопольской площадки, водовода d 500-1000 мм от водовода № 7 до пр. Краснопольского, водовода по пр. Краснопольскому и выполнении других мероприятий.

Согласно подпункту 7 части 3 статьи 38.2. Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона должны быть указаны максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи.

Из буквального толкования Земельного кодекса РФ, в том числе положений п.4 статьи 38.2 ЗК РФ следует, что работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры должны осуществляться арендатором в границах предоставленного победителю торгов земельного участка.

Извещение о проведении Аукциона, содержащее ссылку на технические условия № 0-37 от 19.07.2011 и необходимость проектирования и строительства водовода № 8 d 1400 мм от очистных сооружений водопровода в пос. Сосновка до насосной станции «Западная», водовода d 1000 мм от насосной станции «Западная» до проектируемых границ микрорайонов Краснопольской площадки, водовода d 500-1000 мм от водовода № 7 до пр. Краснопольского, водовода по пр. Краснопольскому и выполнении других мероприятий фактически устанавливает обязанность по осуществлению мероприятий вне границ предоставляемого застройщику земельного участка и накладывает на него дополнительные расходы на осуществление данных работ, не предусмотренных Земельным кодексом РФ.

Следует отметить, что в 2007 году принята инвестиционная программа для организации коммунального комплекса МУП «ПОВВ» на 2007-2009 годы, утвержденная Решением Челябинской городской Думы третьего созыва от 27.02.2007 № 19/2, согласно которой проектно-изыскательские работы водовода от насосной станции «Западная» до Краснопольской площадки входят в перечень мероприятий по реализации указанной

программы.

Инвестиционной программой на 2007-2009 годы определены финансовые потребности МУП «ПОВВ», необходимые для реализации мероприятий по строительству и модернизации объектов водоснабжения и водоотведения (с указанием сроков их исполнения).

Также программой определяются взаимоотношения потребителей с МУП «ПОВВ» по вопросу получения потребителями права на присоединение вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к сетям водоснабжения и водоотведения после внесения платы за подключение к системам водоснабжения и водоотведения. В рамках указанной инвестиционной программы потребителями являются лица, осуществляющие строительство и (или) реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, в случае, если данная реконструкция повлечет за собой увеличение потребляемой нагрузки реконструируемого здания, строения, сооружения, иного объекта. Границей ответственности является «точка присоединения» - точка на межквартирных сетях водоснабжения или водоотведения.

Из анализа данной инвестиционной программы следует, что обязанность по строительству водовода от Западной насосной станции до Краснопольской площадки возложена на МУП «ПОВВ» и является частью мероприятий инвестиционной программы предприятия «Развития и модернизации объектов водоснабжения и водоотведения города Челябинска на 2007-2009 годы».

Решением Челябинской городской Думы четвертого созыва от 26.11.2009 № 8/4 утверждена инвестиционная программа МУП «ПОВВ» по развитию и модернизации объектов водоснабжения и водоотведения города Челябинска на 2010-2012 годы.

Решениями Челябинской городской Думы от 26.04.2011 № 24/16 и от 20.09.2012 № 37/2 в решение Челябинской городской Думы от 26.11.2009 N 8/4 "Об утверждении инвестиционной программы муниципального унитарного предприятия "Производственное объединение водоснабжения и водоотведения" по развитию и модернизации объектов водоснабжения и водоотведения города Челябинска на 2010 - 2012 годы" внесены изменения, в том числе в части продления срока действия программы до 2022 года, а также дополнения и уточнения мероприятий инвестиционной программы.

Инвестиционной программой предусмотрено, что силами заказчиков-застройщиков Краснопольской площадки будет вестись проектирование и строительство только кольцевых разводящих сетей водоснабжения диаметром 300-500 мм. по техническим условиям, полученным в соответствии Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 2007 года № 360 «Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры». При этом мероприятия по модернизации очистных сооружений канализации города Челябинска, модернизации насосной станции «Западная», строительству водовода № 8 диаметром 1400 мм от очистных сооружений водопровода до Западной насосной станции протяженностью 16,5 км, также включены в перечень мероприятий инвестиционной программы.

Таким образом, строительство водовода, а также выполнение иных мероприятий вне границ предоставленного победителю торгов в аренду земельного участка для жилищного строительства должно осуществляться либо в рамках инвестиционных программ, либо иным способом, предусмотренным действующим законодательством.

В данном случае, условиями аукциона предусмотрено, что для подключения строящихся объектов капитального строительства к сетям инженерной инфраструктуры

победителю торгов необходимо построить объекты инженерной инфраструктуры не только в пределах границ предоставленного ему в аренду земельного участка, а также создать 8 километровую сеть инженерно-технического обеспечения за его пределами и выполнить иные мероприятия.

Согласно части 4 статьи 38.2 Земельного кодекса РФ в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона, кроме установленных настоящей статьей.

Необходимо отметить, что ранее, 02.11.2010, Комитетом на основании распоряжения от 26.10.2010 № 7943-к был объявлен аукцион на право заключения договора аренды земельных участков, расположенных по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 12 Краснопольской площадки № 1, микрорайон №№ 52, 53, 56, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (лот № 12).

Протоколом № 927 от 03.12.2010 по лоту № 12 победителем аукциона признано ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (земельные участки по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 12 Краснопольской площадки-1, мкр. № 52. Кадастровый номер: 74:36:0714001:238; г. Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 12 Краснопольской площадки-1, мкр. № 53. Кадастровый номер: 74:36:0714001:239; г. Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 12 Краснопольской площадки-1, мкр. № 56. Кадастровый номер: 74:36:0714001:237).

По итогам аукциона по лоту № 12 с ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» был заключен договор аренды земельного участка.

При этом пункт 2.5 извещения о проведении аукциона по лоту № 12 содержал условие об осуществлении арендатором проектирования, строительства и вводе в эксплуатацию водовода диаметром 1000 мм. от насосной станции «Западная» до проектируемых микрорайонов Краснопольской площадки, ориентировочной протяженностью 8 км, который подлежал передаче в муниципальную собственность.

Указанное условие, наряду с иными мероприятиями содержится и в технических условиях № 0-37 от 19.07.2011. Тогда как из содержащейся в СМИ информации следует, что по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 12 Краснопольской площадки № 1, микрорайоны №№ 52, 53, 56, введено в эксплуатацию значительное количество жилых домов, а соответственно в настоящее время должны быть обеспечены инженерной инфраструктурой земельные участки, которые находятся в непосредственной близости к земельному участку, являющемуся объектом рассматриваемого Аукциона.

Данное обстоятельство может свидетельствовать о наличии иных точек подключения объектов к сетям водоснабжения и водоотведения, что могло быть не исследовано Комитетом при организации и проведении Аукциона.

Установление в извещении в разделе «Существенные условия договора аренды земельного участка» требования об осуществлении проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию с учетом технических условий, при наличии в извещении ссылки на технические условия № 0-37 от 19.07.2011, содержащие информацию о строительстве водовода диаметром 1000 мм. от насосной станции «Западная» до проектируемых микрорайонов Краснопольской площадки, ориентировочной

протяженностью 8 км., а также о выполнении иных мероприятий на общую сумму более 6,95 млрд. рублей, может привести к сокращению количества участников, поскольку является дополнительным необоснованным требованием, влияющим на принятие решения об участии (отказе от участия) в аукционе, что может привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции и является нарушением антимонопольных требований к торгам.

Следует отметить, что на лот № 2 аукциона заявки поступили только от двух хозяйствующих субъектов (ООО «Гринфлайт» и ОАО СК «Челябинскгражданстрой»), при этом ООО «Гринфлайт» отозвало свою заявку. Указанные обстоятельства также свидетельствуют о том, что включение в извещение данного требования могло не обеспечить состояние конкуренции при проведении торгов.

Указанные выводы Челябинского УФАС России по данным вопросам подтверждаются практикой арбитражных судов, о чем организатор торгов извещен, так как являлся заявителем по рассмотренному в суде делу.

Так, в результате рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства № 107-07/10 признаны нарушением части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции действия Комитета по неуказанию в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно – технического обеспечения и плате за подключение.

Комитетом решение Челябинского УФАС России по делу № 107-07/10 обжаловано в Арбитражный суд Челябинской области. Решением Арбитражного суда Челябинской области от 27.12.2011 по делу № А76-15010/2011 требования Комитета удовлетворены, решение и предписание Челябинского УФАС России по делу № 107-07/10 признаны недействительными.

Отменяя решение Арбитражного суда Челябинской области от 27.12.2011 по делу № А76-15010/2011 и отказывая Комитету в удовлетворении заявленных требований, Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 11.04.2012 отметил, что отсутствие в извещениях о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства информации о технических условиях и плате за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения противоречит требованиям земельного законодательства, нарушает часть 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции. Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 09.07.2012 постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2012 по делу № А76-15010/2011 оставлено без изменения. Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.09.2012 в передаче дела № А76-15010/2011 в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 09.07.2012 отказано.

Вместе с тем, Комитетом несмотря на наличие у него указанной информации, не обеспечено соблюдение требований Земельного кодекса РФ и антимонопольного законодательства при проведении Аукциона.

3. Довод Заявителя о том, что установление суммы задатка в размере 50% (105 150 500 рублей) от начальной цены права на заключение договора аренды земельного участка противоречит требованиям действующего законодательства, Комиссией не может быть принят во внимание, поскольку согласно пункту 7 статьи 38.1 Земельного кодекса РФ сумма задатка устанавливается организатором торгов, при этом действующее

законодательство не содержит ограничений по размеру задатка.

Вместе с тем, уменьшение суммы задатка может способствовать увеличению количества участников Аукциона и, как следствие, к увеличению суммы денежных средств, перечисляемых в бюджет.

На основании изложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «КПД Заказчик» на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска при проведении Аукциона обоснованной, за исключением доводов о неправомерном определении размере задатка.

2. Признать в действиях организатора торгов нарушение части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции, выразившееся в нарушении установленного Земельным кодексом РФ порядка организации и проведения аукциона по лоту № 2 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, а именно:

2.1) в неуказании в извещении о проведении аукциона обязательных сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение;

2.2) в установлении в извещении о проведении аукциона по лоту № 2 путем указания на технические условия № 0-37 от 19.07.2011 требований к выполнению работ, не установленных нормами Земельного кодекса Российской Федерации, регулируемыми особенности проведения торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, влекущих дополнительные расходы победителя аукциона,

что может привести к ограничению количества участников торгов и недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

3. Выдать Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

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

Председатель Комиссии


А.А. Козлова

Члены Комиссии:


Н.В. Сапрыкина


В.М. Гареев

