

<...>

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

Начальнику департамента
градостроительства и
земельных отношений
администрации города
Оренбурга

УПРАВЛЕНИЕ

**Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области**

<...>

ул. Советская, д. 47, г.
Оренбург, 460000

Адрес места нахождения: г.Оренбург,
ул.Краснознаменная, 22

e-mail:
DGZO@admin.orenburg.ru

Точтовый адрес: 460046, г.Оренбург, ул. 9 Января, 64

тел. (3532) 78-66-17, факс (3532) 77-80-70

e-mail: to56@fas.gov.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

Решение принято «21» мая 2021 г.
Оренбург

Г.

Решение по делу № 056/10/18.1-498/2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 16 от 15.02.2019 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя управления - начальника отдела антимонопольного и рекламного контроля, общественных связей Оренбургского УФАС России <...>, членов Комиссии: начальника отдела контроля органов власти <...>, главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>, специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>, специалиста-эксперта отдела контроля органов власти <...>;

в отсутствие представителя заявителя – <...> (доверенность № 56 АА 2686214 от 17.05.2021 г.),

в присутствии представителя организатора торгов – департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга – <...> (доверенность № 79 от 19.05.2021 г.),

рассмотрев жалобу <...> (вх. № 4622 от 11.05.2021) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 030321/1276090/01 от 03.03.2021, лот № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот № 5)),

УСТАНОВИЛА:

В Оренбургское УФАС России 11 мая 2021 года в порядке ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» поступила жалоба <...> (далее – Заявитель) (вх. № 4622 от 11.05.2021) на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 030321/1276090/01 от 03.03.2021, лот № 21/07(на официальном сайте Российской Федерации лот № 5)).

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите

конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой, на основании ч. 11 ст.18.1 Закона о защите конкуренции, были направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению Заявителю, Организатору торгов (исх. № 4107; исх. № 4108 от 13.05.2021).

Рассмотрение жалобы назначено на 19 мая 2021 г. в 12 часов 00 минут.

В целях обеспечения права на участие в рассмотрении дела в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Оренбургским УФАС России было организовано рассмотрение дела в формате видеоконференцсвязи.

В результате технического сбоя заседание Комиссии по рассмотрению жалобы в формате видеоконференцсвязи прервалось. В связи с необходимостью получения дополнительной информации и пояснений сторон, рассмотрение жалобы назначено на «21» мая 2021 года в 10 ч. 30 мин.

В адрес Заявителя, Организатора торгов направлены уведомления (исх. № 4390, исх. № 4389 от 20.05.2021) о месте и времени следующего рассмотрения жалобы, а также о предоставлении в адрес Оренбургского УФАС России дополнительных документов.

На рассмотрении жалобы 21 мая 2021 г. присутствовал представитель департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга – <...>.

До начала рассмотрения дела, в адрес Оренбургского УФАС России поступило ходатайство департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (вх. № 5101 от 21.05.2021) об участии в рассмотрении жалобы посредством видеоконференцсвязи.

Исходя из доводов жалобы, Организатором торгов – департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга 03.03.2021 г. на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение № 030321/1276090/01 о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Аукцион по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот № 5) проводится на право заключения договора

аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0115003:3448, государственная собственность на который не разграничена, площадью 1925 кв. м., расположенного в территориальной зоне производственных и коммунально-складских объектов, сохраняемых Генеральным планом города – «П.1». Местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, проезд Северный, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:44:0115003. Разрешенное использование: строительство объектов дорожного сервиса (код 4.9.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группы 5, 7 приложения 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»). Категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно данным протокола № 6 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 21/07 от 29 апреля 2021 года <...> был признан победителем аукциона по данному лоту.

Заявитель указывает, что после победы в аукционе он, дополнительно изучив и проверив сведения на публичной кадастровой карте pkk.rosreestr.ru, обнаружил, что на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0115003:3448 проходит охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 56:44-6.11 «Зона с особыми условиями использования территории «Охранная зона ВЛ-10 кВ Ф.ИВ-5от ПС-Инвертор L-2,2 км.».

Заявитель считает, что данная охранная зона накладывает ограничения и обременения в праве на полноценное использование земельного участка, а также что выявленный после проведения аукциона факт наличия охранной зоны на данном земельном участке Заявителя, как победителя категорически не устраивает, так как данный земельный участок он не сможет использовать по целевому назначению как планировал.

Кроме того, Заявитель отмечает, что в извещении указан разрешенный вид использования земельного участка – строительство объектов дорожного сервиса. Вместе с тем, приложенный к извещению и размещенный на сайте www.torgi.gov.ru

документ о технических условиях, полученный от филиала ПАО «Россети-Волга» – «Оренбургэнерго», указывает, что технические условия подключения к сетям электроснабжения выданы для земельного участка с кадастровым номером 56:44:0115003:3448 с разрешенным видом использования – для строительства многоквартирного дома. Аналогичное указание на разрешенное использование данного земельного участка под строительство многоквартирного дома представляет в своем письме ГУП КЭС Оренбургской области «Оренбургкоммунэлектросеть».

Также, в числе доводов жалоба Заявитель указывает, что обязательная информация о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования в извещении отсутствует.

Таким образом, Заявитель считает, что требования, указанные в пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ организатором аукциона не выполнены, поскольку все необходимые сведения об имеющихся ограничениях прав на земельный участок, а также сведения о технологическом присоединении к инженерным сетям в извещении о проведении торгов указаны не были. Кроме того, учитывая разные характеристики земельных участков: заявленного как предмет аукциона и указанного в документе о технологических условиях, а также отсутствие обязательных сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения о предмете Заявитель считает, что участок с кадастровым номером 56:44:115003:3448 в соответствии с пп. 4, пп. 5, п.8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ не может быть предметом аукциона.

Исходя из вышеизложенного, Заявитель просит признать в действиях Организатора аукциона нарушение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, пп. 4, пп. 5, п. 8. Ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, отменить результаты аукциона по лоту № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот 5).

Исследовав материалы дела, при рассмотрении жалобы Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru> опубликовано извещение № 030321/1276090/01 от 03.03.2021 г. о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лоту № 21/07 (на

официальном сайте Российской Федерации лот 5).

В соответствии с протоколом № 5 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 21/07 от 13.04.2021 поступило 29 заявок, 28 из них были допущены к участию в аукционе. Протоколом № 6 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 21/07 от 29.04.2021 г. победителем признан <...> с размером арендной платы в сумме 7 404 740,00 рублей.

Жалоба <...> в Оренбургское УФАС России была подана 11 мая 2021 года (вх. № 4622).

В соответствии с ч. 4 ст. 18.1 Федерального закона № 135 – ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном настоящей статьей, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Проанализировав пояснения и документы, предоставленные департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, Комиссия установила, что Организатором аукциона при подготовке извещения о проведении аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0115003:3448 использовались сведения выписки ЕГРН от 14.12.2020 г. Согласно пояснения представителя Организатора торгов, в указанной выписке отсутствовали сведения об ограничениях прав на земельный участок, однако в выписке от 17.05.2021 г. содержится информация об ограничении прав, предусмотренных ст. 56, 56.1 ЗК РФ. Между тем, согласно данной выписке площадь участка, на которую распространяются указанные ограничения составляет 11 кв. м., с учетом общей площади земельного участка равной 1925 кв. м., указанная охранный зона не влияет на возможность использования земельного участка по назначению.

В представленной в Оренбургское УФАС России выписке из ЕГРН от 17.05.2021 г. (лист № 3 раздела 1) указаны сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не

зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия с 14.12.2020; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером 56:44:0115003:2860. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 – Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют. Также на листе 1 раздела 4.1 указанной выписки содержится информация о площади охранной зоны – 11 кв. м.

Кроме того, представитель департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга пояснил, что в информации, предоставленной ПАО «Россети Волга» – «Оренбургэнерго» допущена техническая ошибка, указано, что технические условия предоставляются в целях строительства многоквартирного дома. Между тем, указанная ошибка не повлияла на содержание предоставленной информации, поскольку она содержит сведения о возможности подключения объектов, планируемых к строительству на земельном участке. При этом, технические условия подключения будут предоставляться непосредственно лицу, после заключения договора на технологическое присоединение.

Представитель Организатора торгов также отметил, что при подготовке аукционной документации Организатор торгов руководствовался сложившейся практикой в отношении предоставления в извещении сведений о технических условиях подключения, а также Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83, в которых установлено, что в извещении должны содержаться сведения о технических условиях подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям, непосредственно используемым в процессе водоснабжения и водоотведения. В отношении остальных сетей указание сведений не является

обязательным, но поскольку такие сведения дают более полные сведения о предмете аукциона, Организатором торгов также были запрошены сведения о сетях газо-, электро-, теплоснабжения. Данные сведения носят дополнительный характер, а, следовательно, доводы заявителя о их несоответствии требованиям земельного законодательства Организатор торгов считает необоснованными.

В соответствии с п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса 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).

Согласно ч. 1 ст. 56 Земельного кодекса РФ, права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

Кроме того, ч. 2 указанной статьи указывает, что могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе

животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) утратил силу. - Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Согласно п. 4 ч. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения 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.

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукционов по продаже либо на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливает обязательность размещения сведений об условиях технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила), регламентированы порядок и сроки предоставления организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, технических условий по запросу органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка.

Согласно пункту 2 Правил под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Следует отметить, данный пункт Правил в ранее действовавшей редакции (от 13.02.2006 № 1) устанавливал, что сети инженерно-технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Вместе с тем, постановлениями Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 № 341, от 19.06.2017 № 727 и от 05.07.2018 № 787 из Правил исключен порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям, сетям газораспределения и теплоснабжения. Порядок предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, теплоснабжения, а также электрическим сетям определен иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

При этом частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставлять технические условия без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов власти, в том числе органов местного самоуправления.

Согласно части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений. При этом система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности.

Учитывая изложенное, к сетям инженерно-технического обеспечения относятся сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения.

В ходе рассмотрения дела Комиссия установила, что в извещении о проведении оспариваемого аукциона отсутствуют сведения о технических условиях подключения объекта капитального

строительства к сетям электроснабжения, хотя письма соответствующих энергоснабжающих организаций – филиала ПАО «Россети-Волга» – «Оренбургэнерго» и ГУП КЭС Оренбургской области «Оренбургкоммунэлектросеть» о наличии таких условий департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга представлены. Кроме того, в данном извещении от 03.03.2021 г. отсутствуют сведения об ограничениях прав на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0115003:3448, хотя указанные ограничения действуют с 14.12.2020 г.

Исходя из вышеизложенного, доводы жалобы об отсутствии сведений об ограничениях прав на земельный участок и сведений о технических условиях подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения являются обоснованными.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «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, нарушений порядка осуществления в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся субъектами градостроительных отношений, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 указанного Федерального закона.

Вместе с тем, Комиссия принимает во внимание то, что в соответствии с протоколом № 5 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка по лоту 21/07 от 13.04.2021 поступило 29 заявок, 28 из них были допущены к участию в аукционе. В соответствии с пояснениями представителей Организатора торгов, за разъяснениями никто из участников не обращался.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия делает вывод о том, что для подачи заявки у участников, в том числе у Заявителя, не возникло препятствий. В материалы дела доказательств невозможности

формирования и подачи заявки Заявителем не представлено. Кроме того, протоколом № 6 заседания комиссии по проведению аукциона и результатам аукциона по лоту № 21/07 от 29.04.2021 г. победитель аукциона по указанному лоту определен.

Таким образом, Комиссия делает вывод об отсутствии необходимости в выдаче предписания.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 030321/1276090/01 от 03.03.2021, лот № 21/07 (на официальном сайте Российской Федерации лот № 5)) обоснованной.
2. Предписание не выдавать.
3. Снять ограничение на заключение договоров по результатам торгов (ч. 19 ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»).
4. Передать материалы дела № 056/10/18.1-498/2021 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>