

- Решение
- **жалобе № 85-07-18.1/17**

«14» ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 - ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		начальника отдела контроля торгов и
Членов	<...>	- органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	<...>	специалиста-эксперта отдела
		- контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу физического лица (далее - Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района (далее – Комитет, организатор торгов),

## У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба физического лица на неправомерные действия Комитета, выразившиеся в нарушении порядка организации и проведения торгов в форме аукциона по продаже права собственности на земельные участки (1-3 лоты), по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (4-6 лоты), извещение № [220917/0059197/01](#) (далее – Аукцион, торги).

*В качестве доводов Заявитель указал следующее.*

1. Проекты договоров аренды и купли-продажи земельных участков не приложены при размещении извещения о проведении Аукциона (Лоты № 1-6), а опубликованы за несколько дней до дня окончания приема заявок на участие в Аукционе.
2. Проекты договоров аренды земельных участков по Лотам № 4-6 содержат ссылки на приложения к ним, тогда как данные приложения

отсутствуют.

3. По лоту № 5 в пункте 4.1 проекта договора аренды земельного участка содержится ссылка на Правила землепользования и застройки с. Долгодеревенское и д. Шигаево, утвержденные решением Совета депутатов Долгодеревенского сельского поселения № 57 от 28.04.2016, которые не связаны с выставленным на Аукцион земельным участком, расположенным в д. Казанцево.
4. В извещении о проведении Аукциона отсутствуют сведения о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (сети газоснабжения), о плате за подключения (присоединение) (Лоты № 1, 2, 4, 5, 6). По лоту № 3 технические условия подключения (технологического присоединения) отсутствуют также и к сетям газоснабжения.
5. В извещении о проведении Аукциона (Лоты № 1-6) отсутствуют сведения технических условиях подключения (технологического присоединения) к электрическим сетям.
6. В извещении о проведении Аукциона неправомерно установлена начальная цена предмета Аукциона (Лоты № 4-6).
7. По Лоту № 4 опубликован кадастровый паспорт земельного участка, содержащий неактуальную информацию относительно его кадастровой стоимости в размере 436 260 рублей, тогда как в 2015 году утверждена его кадастровая стоимость в размере 931 650 рублей.

*Комитет представил письменные пояснения (№ 3019 от 01.10.2017, 3112 от 10.11.2017), на заседании Комиссии указал следующее.*

К извещению о проведении Аукциона приложены градостроительные планы земельных участков, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к газораспределительным сетям, выданные ООО «Классик», являющиеся действующими на момент объявления Аукциона, которые содержат сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства.

Сроки для внесения изменений в извещение путем приложений проектов договоров аренды и купли-продажи к извещению о проведении Аукциона, предусмотренные пунктом 4 статьи 448 ГК РФ, не нарушены.

Ссылка на Правила землепользования и застройки с. Долгодеревенское и д. Шигаево, утвержденные решением Совета депутатов Долгодеревенского сельского поселения № 57 от 28.04.2016, в пункте 4.1 договора аренды земельного участка по лоту № 5 является технической ошибкой (опечаткой). Однако, данная ссылка не является существенным условием договора аренды земельного участка.

Электрические сети не относятся к сетям инженерно-технического обеспечения, в связи с чем и технические условия подключения (технологического присоединения)

объекта капитального строительства к ним не требуется указывать в извещении о поведении Аукциона.

Начальная цена земельных участков (Лот № 4-6) установлена в размере 10 % их кадастровой стоимости в соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ.

Приложением № 1 к договорам аренды земельных участков по Лотам № 4-6 является акт приема-передачи земельного участка, который является дополнением к договору.

Приложением № 2 является график (размер и сроки) внесения арендной платы, который устанавливает суммы платежей и сроки индивидуально, т.е. по результатам проведения торгов.

Таким образом, отсутствие в Аукционной документации акта приема-передачи и графика не является нарушением порядка проведения торгов.

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

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Распоряжением Комитета № 18/ЗО от 15.09.2017 «О продаже в собственность на аукционе земельного участка площадью 1200 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, село Долгодеревенское, для ведения личного подсобного хозяйства», Распоряжением Комитета № 19/ЗО от 15.09.2017 «О продаже в собственность на аукционе земельного участка площадью 960 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, 100 м на юго-запад от центра с. Большое Баландино, для ведения личного подсобного хозяйства», Распоряжением Комитета № 20/ЗО от 15.09.2017 «О продаже в собственность на аукционе земельного участка площадью 1000 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, поселок Рощино, улица Тенистая, 1, под строительство индивидуального жилого дома», Распоряжением Комитета № 21/ЗО от 15.09.2017 «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1500 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, село Долгодеревенское, северный микрорайон, участок № 383, для ведения личного подсобного хозяйства», Распоряжением Комитета № 22/ЗО от 15.09.2017 «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1000 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, деревня Казанцево, в 110 м на северо-восток от д. 1 по ул. Береговой, под строительство индивидуального жилого дома», Распоряжением Комитета № 23/ЗО от 15.09.2017 «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка площадью 1433 кв.м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, поселок Солнечный, ул. Зеленая, № 27, для строительства индивидуального жилого дома» принято решение о проведении Аукциона.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru), 22.09.2017 размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 22.09.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 20.10.2017, дата проведения Аукциона – 25.10.2017.

1. Согласно пункту 19 статьи 39.11 ЗК РФ 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. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка (пункт 22 статьи 39.11 ЗК РФ).

Поскольку проект договора купли-продажи и проект договора аренды земельного участка является неотъемлемой частью извещения о проведении Аукциона, он должен быть размещен одновременно с указанным извещением, т.е. не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Однако, проект договора купли-продажи и проект договора аренды земельного участка размещены на официальном сайте торгов 16.10.2017, то есть за 4 дня до даты окончания приема заявок на участие в Аукционе.

1.1. Проект договора аренды земельного участка (пункты 3.1, 5.2, 5.4) содержит ссылки на приложения № 1 и № 2 к данному договору; проект договора купли-продажи земельного участка (пункт 5.1) содержит ссылку на приложение № 1 к данному договору.

Пунктом 8.2 проекта договора купли-продажи земельного участка (Лоты № 1-3) установлено, что неотъемлемой частью настоящего договора является кадастровая выписка земельного участка, акт приема-передачи земельного участка.

Пунктом 7.4 проекта договора аренды земельного участка (Лоты № 4-6) установлено, что к настоящему договору прилагаются: акт приема-передачи земельного участка, график (размер и сроки) внесения арендной платы.

Таким образом, проект договора купли-продажи земельного участка должен содержать акт приема-передачи; проект договора аренды земельного участка должен содержать акт приема-передачи, график (размер и сроки) внесения арендной платы.

Однако, размещенные на официальном сайте торгов проект договора купли-

продажи и проект договора аренды земельного участка не содержат указанных приложений.

Таким образом, действия Комитета по размещению проекта договора купли-продажи и проекта договора аренды земельного участка с нарушением сроков, установленных ЗК РФ, а также по неразмещению приложения № 1 к проекту договора купли-продажи и приложений № 1, 2 к проекту договора аренды земельного участка являются нарушением пунктов 19, 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. Из содержания пункта 22 статьи 39.11 ЗК РФ следует, что положения проекта договора купли-продажи и проекта договора аренды земельного участка должны соответствовать положениям извещения о проведении торгов.

Следовательно, указание в пункте 4.1 договора аренды земельного участка по лоту № 5 на Правила землепользования и застройки с. Долгодеревенское и д. Шигаево, утвержденные решением Совета депутатов Долгодеревенского сельского поселения № 57 от 28.04.2016, не соответствуют положениям извещения о проведении Аукциона (по Лоту № 5), поскольку земельный участок, расположен в д. Казанцево и к нему не могут быть применены Правила землепользования и застройки с. Долгодеревенское и д. Шигаево.

Таким образом, соответствующий довод Заявителя признан обоснованным, а действия Комитета несоответствующими пункту 22 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Статьей 39.11 ЗК РФ предусмотрен порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Кроме того, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 утверждены Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – Правила).

Согласно Правилам "сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения.

Согласно пункту 5 Правил орган местного самоуправления не позднее чем за 30 дней до даты принятия решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия.

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

Из пункта 9 Правил следует, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса органа местного самоуправления определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Комитетом не представлены сведения об обращениях в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и ответы на них (технические условия, информацию о плате за

подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, мотивированный отказ в выдаче указанных условий).

К извещению о проведении Аукциона приложены технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газораспределения ООО «Классик».

Порядок подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения установлен Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 N 1314.

Вместе с тем, приложение к извещению о проведении Аукциона технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям газораспределения не исключает обязанность организатора торгов указать сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (тепловодоснабжения, водоотведения), 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.

Довод Комитета, о том, что электрические сети не являются сетями инженерно-технического обеспечения в соответствии с ГрК РФ, не может быть принят Комиссией во внимание ввиду следующего.

Частями 7-10 статьи 48 ГрК РФ установлен порядок и сроки получения органами местного самоуправления технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

При этом, частью 10.1 статьи 48 ГрК РФ установлено, что требования [частей 7 - 10](#) настоящей статьи не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям. Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается [законодательством](#) Российской Федерации об электроэнергетике.

Из совокупного толкования указанных норм следует, что требования указанных частей не применяются только в части порядка и сроков технологического присоединения к электрическим сетям.

Соответственно электрические сети также относятся к сетям инженерно-технического обеспечения.

Вместе с тем, по мнению ФАС России (письмо ФАС России от 24.04.2014 № ЦА/16309/14), положения Градостроительного кодекса Российской Федерации (ст. 48), Федерального закона от 32.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ч. 1, 6, 9, 12 ст. 13), позволяют

сделать вывод о том, что объекты электросетевого хозяйства (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование) относятся к сетям инженерно-технического обеспечения.

Следует отметить, что понятие "сети инженерно-технического обеспечения", содержащееся в Правилах № 83, используется только в рамках указанных Правил (пункт 2 Правил № 83).

Таким образом, действия Комитета по неуказанию в извещении о проведении Аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к **сетям инженерно-технического обеспечения** (сетям тепловодоснабжения, водоотведения, электрическим сетям), 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, являются нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

4. В соответствии с подпунктом 5 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о начальной цене предмета аукциона.

Пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 названной статьи.

Согласно извещению о проведении Аукциона начальный размер арендной платы земельных участков по Лотам № 4-6 установлен по выбору уполномоченного органа в размере десяти процентов кадастровой стоимости каждого земельного участка, что не противоречит нормам действующего законодательства.

Следовательно, довод Заявителя о неправомерном установлении в извещении о проведении Аукциона начальной цены предмета Аукциона (Лоты № 4-6) не может быть признан обоснованным.

5. Довод Заявителя о том, что по Лоту № 4 опубликован кадастровый паспорт земельного участка, содержащий неактуальную информацию относительно его кадастровой стоимости в размере 436 260 рублей,



тогда как в 2015 году утверждена его кадастровая стоимость в размере 931 650 рублей, не может быть признан обоснованным ввиду следующего.

Пунктом 21 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрен перечень сведений, подлежащих обязательному указанию в извещении о проведении Аукциона.

При этом указанными нормами не предусмотрено приложение к извещению о проведении Аукциона кадастрового паспорта земельного участка.

Кроме того, в извещении о проведении Аукциона относительно кадастровой стоимости земельного участка по Лоту № 4 указана начальная цена в соответствии с действующей кадастровой стоимостью данного земельного участка, т.е. 93165 рублей (10% от 931 650 рублей).

Поскольку в действиях Комитета содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

### **Р Е Ш И Л А :**

1. Признать жалобу физического лица обоснованной.
2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района при организации и проведении Аукциона нарушения подпункта 4 пункта 21, пунктов 19, 22 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание об аннулировании торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

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

## ПРЕДПИСАНИЕ № 85-07-18.1/17

### об аннулировании торгов

14 ноября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Челябинского 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) (далее – Комиссия), в составе:

Председателя	<...>	- заместителя руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Членов	<...>	начальника отдела контроля торгов и
Комиссии:		органов власти Челябинского УФАС
		России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела
		контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 85-07-18.1/17 от 06.07.2017 по жалобе физического лица на действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям Сосновского муниципального района (далее – Комитет)

### ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету в срок до **30 ноября 2017 года** совершить действия по аннулированию аукциона по продаже права собственности на земельные участки (1-3 лоты), по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков (4-6 лоты), извещение № [220917/0059197/01](#) (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене

протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 06 декабря 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

исание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.