

# РЕШЕНИЕ

по делу № 8-01/270

04 октября 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...> ,

рассмотрев жалобу <...> на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (лоты №№ 1-5), материалы дела № 8-01/270,

## УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступила жалоба гр. <...> на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края, выразившиеся в отсутствии в аукционной документации в отношении предлагаемых в аренду земельных участков сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, не установлен размер платы за присоединение к сетям коммунально-бытового снабжения.

Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края (далее – Комитет) в представленном пояснении сообщил, что в извещении о проведении аукциона в отношении каждого лота указаны все необходимые сведения в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), в том числе о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия Хабаровского УФАС России пришла к следующим выводам.

Жалоба рассматривается комиссией по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции).

Статьей 18.1 Закона о защите конкуренции установлен порядок обжалования действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги признаны

несосто-явшимися.

Действия (бездействие) могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

По правилам указанной статьи проверке подлежит соблюдение организатором торгов, электронной площадкой, конкурсной или аукционной комиссией установленной законодательством Российской Федерации процедуры организации и проведения торгов, процедуры заключения договоров по результатам торгов.

Постановлением администрации от 13.07.2017 № 1806-па принято решение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

18.08.2017 Комитетом на официальном сайте торгов размещено извещение № 160817/0047466/01 о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды по лотам: Лот № 1 – земельный участок площадью 976 кв.м, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Брусничная, (строительный номер <...> ), в зоне индивидуальной жилой застройки; Лот № 2 - земельный участок площадью 4861 кв.м, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ориентировочно на расстоянии 32 м в северном направлении от жилого дома № 4 по пер. Дворцовому; Лот № 3 - земельный участок площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская, в южной части микрорайона Парковый в Ленинском округе города, северо-восточнее и юго-восточнее земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:936, земельный участок (строительный номер <...> ); Лот № 4 - земельный участок площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская, в южной части микрорайона Парковый в Ленинском округе города, северо-восточнее и юго-восточнее земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:936, земельный участок (строительный номер <...> ); Лот № 5 - земельный участок площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Пермская, в южной части микрорайона Парковый в Ленинском округе города, северо-восточнее и юго-восточнее земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040910:936, земельный участок (строительный номер <...> ). Дата окончания приема заявок – 26.09.2017, дата проведения аукциона – 05.10.2017.

Аукционной документацией установлено, что имеются технические условия подключения (технологического присоединения) объекта по каждому лоту к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям водоснабжения, канализации, теплоснабжения, согласно предварительных технических условий подключения (технологического присоединения). Параметры ранее выданных технических условий подключения (технологического присоединения) могут быть изменены.

В соответствии с частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заклю-

чается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Статьей 39.11 Кодекса установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц (ч. 1).

В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (ч. 7).

Частью 3 статьи 39.11 ЗК РФ закреплено, что образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке: 1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории; 2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке; 3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена; 4) получение технических условий 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; 5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Таким образом, на момент принятия уполномоченным органом решения о проведении аукциона технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены уполномоченным органом.

Согласно пункту 4 части 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 соот-

ветствии 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.

Частью 21 статьи 39.11 ЗК РФ определен перечень сведений, обязательных для включения организатором торгов в извещение о проведении аукциона.

В силу части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, сведения 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).

Корреспондирующей нормой является статья 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), устанавливающая обязанности органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков и соответствующих организаций, которые должны выдать условия подключения (технологического присоединения).

В соответствии с частью 7 статьи 48 ГрК РФ технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В части 8 названной статьи указано, что организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

В части 9 этой же статьи закреплены положения, прямо корреспондирующие статье 39.11 ЗК РФ - исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными

участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Таким образом, ЗК РФ, устанавливая порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона 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, а ГрК РФ устанавливает порядок получения этих сведений и их дальнейшее использование.

Исходя из положений указанных норм информация о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

Из содержания извещения № 160817/0047466/01, размещенного на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), следует, что опубликована информация лишь о том, что существуют технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям водоснабжения, канализации, теплоснабжения, согласно предварительных технических условий подключения (технологического присоединения). Параметры ранее выданных технических условий подключения (технологического присоединения) могут быть изменены.

В сведениях о технических условиях на подключение должны быть, согласно пункту

4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ, указаны максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий.

В извещении о проведении спорного аукциона сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения отсутствуют.

Исходя из изложенного, Комитет обязан был отказаться от проведения аукциона, выявив отсутствие вышеуказанных данных.

С учетом приведенных норм права Комиссия приходит к выводу о том, ЗК РФ строго урегулирован порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и названные нормы являются императивными.

Законодательно закреплено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям.

При таком положении комиссия находит доводы жалобы обоснованными.

Доводы заявителя об отсутствии информации о плате за подключение в составе аукционной документации отклоняются, так как в извещении указано, что плата за подключение теплоснабжения не взимается, плата за подключение водоснабжения и канализирование взимается в соответствии с постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 18.12.2015 № 39/17.

В соответствии с частью 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

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) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции (ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу <...>на действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лотам №№ 1-5 (извещение № 160817/0047466/01) в части неуказания в извещении о проведении аукциона в отношении предлагаемых в аренду земельных участков сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов 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, обоснованной.

В остальной части признать жалобу необоснованной

2. Признать действия Комитета по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края при проведении указанного аукциона, выразившиеся в неотражении в извещении о проведении аукциона в отношении предлагаемых в аренду земельных участков сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов 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, нарушающими пункт 4 части 8, пункт 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Выдать Комитету по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения закупки.

4. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

по делу 8-01/270

04 октября 2017 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в составе <...>, на основании своего решения от 04.10.2017 по делу №8-01/270, руководствуясь статьями 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Комитету по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края в срок до 03.11.2017 совершить действия, направленные на устранение нарушений пункта 4 части 8, пункта 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, допущенных при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по лотам №№ 1-5 (извещение № 160817/0047466/01), с целью чего аннулировать данный аукцион.

Об исполнении настоящего предписания необходимо сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее пяти дней с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Хабаровского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.