

**РЕШЕНИЕ**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председателя Комиссии:

<...>

– заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок Кировского УФАС России,

членов Комиссии:

<...>

– начальника отдела контроля органов власти Кировского УФАС России,

<...>

– специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти Кировского УФАС России,

в присутствии представителя Организатора торгов – Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова - <...>

по доверенности от 20.10.2017г.,

рассмотрев жалобу <...>

по признакам нарушения Организатором торгов – Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова части 2 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

07.03.2018 г. в Кировское УФАС России поступила жалоба <...>

(далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова (далее – Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: лот № 3 - земельный участок с кадастровым номером 43:40:002031:18, расположенный по адресу: Кировская обл., г. Киров, Ленинский район, мкр. Лянгасово, ул. Октябрьская, з/у 48; категория

земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование – магазин; территориальная зона – зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2); площадь – 2189+/-16 кв.м. (опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), номер извещения 190118/0027892/01, дата публикации 19.01.2018г.).

В своей жалобе Заявитель указывает на отсутствие в составе аукционной документации сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства в нарушение земельного законодательства, а именно:

- сведений о максимальной нагрузке и сроке подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения;
- сведений о сроке действия технических условий подключения к электрическим сетям;
- сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования извещения.

Также Заявитель указывает на отсутствие в аукционной документации информации о конкретных ограничениях прав на земельный участок, являющегося предметом аукциона.

Рассмотрение антимонопольным органом жалобы на нарушение процедуры торгов осуществляется в соответствии и в порядке ст.18.1 Закона о защите конкуренции.

Кировским УФАС России в адрес Заявителя и Организатора торгов направлено уведомление о рассмотрении жалобы с требованием о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы, а также заключения договора до рассмотрения жалобы по существу. У Организатора торгов истребована документация о проведении аукциона, а также запрошены письменные пояснения. Документы представлены организатором торгов в полном объеме.

Рассмотрение жалобы № 07/05-18ж назначено на 16 марта 2018 г. в 10 часов 30 минут.

Заявитель – <...>

надлежащим образом извещенный о дате, месте и времени рассмотрения жалобы, явку представителя не обеспечил, письменного ходатайства о рассмотрении жалобы в свое отсутствие не направил.

Организатор торгов – Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова надлежащим образом извещенный о дате, месте и времени рассмотрения жалобы направил письменные пояснения относительно доводов изложенных в жалобе, в которых сообщает, что доводы заявителя со ссылкой на то, что в извещении не содержатся сведения о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий подключения к электрическим сетям, а также о плате за подключение на дату опубликования извещения, не могут быть приняты во внимание, так как основаны на неверном толковании Заявителем норм действующего законодательства, а

именно отнесении Заявителем электрических сетей к сетям инженерно-технического обеспечения, не размещение сведений о которых приводит, по его мнению, к нарушению действующих норм права.

Также Организатором торгов направлено ходатайство об отложении рассмотрения жалобы в связи с необходимостью в подготовке к заседанию комиссии.

Ознакомившись с пояснениями Организатора торгов и изучив имеющиеся в деле материалы а также с учетом представленного ходатайства, в целях объективного и всестороннего рассмотрения доводов жалобы № 07/05-18ж, Комиссией Кировского УФАС России (далее - Комиссия) установлена необходимость получения дополнительных сведений и документов, в связи с чем принято решение об отложении рассмотрения жалобы.

На основании ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции рассмотрение жалобы № 07/05-18ж отложено на 23.03.2018 г. в 10 часов 00 минут.

Изучив имеющиеся в деле материалы, Комиссия пришла к следующим выводам:

Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Извещение о проведении аукциона № 190118/0027892/01 содержит следующую информацию:

Предмет аукциона:

Земельный участок с кадастровым номером 43:40:002031:18; Адрес (описание местоположения): Кировская обл., г. Киров, Ленинский район, мкр. Лянгасово, ул. Октябрьская, з/у 48; категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование – магазин; территориальная зона – зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2); площадь – 2189+/-16 кв.м.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (ежегодный размер арендной платы) – 4 033 583 (четыре миллиона тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят три) рубля 00 копеек.

Величина повышения начальной цены (шаг аукциона) – 121 007,49 (сто двадцать одна тысяча семь) рублей 49 копеек.

Задаток для участия в аукционе – 4 033 583 (четыре миллиона тридцать три тысячи пятьсот восемьдесят три) рубля 00 копеек.

Срок аренды земельного участка – 3 года 2 месяца.

Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений – 19 месяцев.

(в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства срок строительства равен сроку,

указанному в разрешении на индивидуальное жилищное строительство - десять лет).

Права на земельный участок и (ограничения):

Земельный участок свободен от прав третьих лиц, объектов капитального строительства. Согласно карте «Схема зон с особыми условиями использования территории» схемы территориального планирования Кировской области земельный участок входит в границы зоны с особыми условиями использования территорий – приаэродромной территории.

В соответствии с «Картой санитарно-защитных зон и физических источников загрязнения территории микрорайона Лянгасово» Правил землепользования и застройки города Кирова, утвержденных решением Кировской городской Думы от 29.04.2009 №28/10, земельный участок полностью расположен в границах шумовой зоны аэропорта. В соответствии с частью 7 статьи 20 Правил землепользования и застройки города Кирова, застройка участков, расположенных в шумовой зоне Кировского аэропорта, осуществляется зданиями с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений, обеспечивающей снижение шума на 25-30 дБА.

На земельном участке имеются ограничения: охранная зона сетей канализации, ВЛ-10 кВ, электрического кабеля ВЛ-0,4кВ.

При необходимости переноса сетей за границы земельного участка с кадастровым номером 43:40:002031:18, их вынос должен быть произведен за счет заинтересованного лица при согласовании с организацией, обслуживающей данные сети.

Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения):

Параметры:

1) Площадь земельного участка:

- минимальная площадь земельного участка – 0,04 га,
- максимальная площадь земельного участка – 1,5 га;

2) минимальный отступ:

- от границы земельного участка - 3 м;
- от красной линии улиц – 5 м,

3) предельное количество надземных этажей - 5 эт.;

4) максимальный процент застройки – 50%.

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):

1. Электроснабжение: Письмо филиала ОАО «РЖД» Трансэнерго Горьковской дирекции по энергообеспечению Кировской дистанции электроснабжения от 31.05.2017 №571 Горьк. ЭЧ-3.

Для организации электроснабжения объекта с мощностью энергопринимающих устройств 15 кВт и более потребуются организация нового присоединения к существующей ТП-28 (ул. Гражданская, 30а) со строительством воздушно-капельной линии 0,4 Кв до объекта потребления, пересекающей ул. Лесную.

Функции по решению вопросов технологического присоединения к электрическим сетям ОАО «РЖД» возложены на «Желдорэнерго» - филиал ООО «ЭНЕРГОПРОМСБЫТ».

Для решения вопроса присоединения к электрическим сетям ОАО «РЖД», получения технических условий и определения размеров платы за технологическое присоединение лицу, выигравшему аукцион по аренде, следует оформить и направить в адрес «Желдорэнерго» - филиал ООО «ЭНЕРГОПРОМСБЫТ» («105062, г. Москва, ул. Покровка, д.28, стр.2) заявку с приложением необходимых документов. Бланк заявки и перечень прилагаемых документов приведен на сайте: [www.zdenergo.ru](http://www.zdenergo.ru). (Скан письма прикреплен к извещению).

2. Водоснабжение, водоотведение: Письмо МУМП «Лянгасово» от 22.05.2017 №305-и/о.

Водоснабжение – 0,3 куб.м./сут.

Водоснабжение – ориентировочная точка подключения к водоснабжению мкр. Лянгасово в существующем водопроводном колодце ВК-1 по ул. Лесная (см. схему).

Водоотведение - 0,3 куб.м./сут.

Водоотведение - ориентировочная точка подключения к водоснабжению мкр. Лянгасово в существующем канализационном колодце КК-1 по ул. Октябрьская (см. схему). (Скан письма прикреплен к извещению).

3. Теплоснабжение: Письмо ОАО «Кировская теплоснабжающая компания» от 02.05.2017 №503062-03-02751. (Скан письма прикреплен к извещению).

4. Газ: не требуется.

В соответствии с [подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного

использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства).

[Правила](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и [Правила](#) подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 (далее - Правила N 83), в [пункте 2](#) которых дано понятие сетей инженерно-технического обеспечения как совокупности имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий срок (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет.

Комиссией установлено, что Организатором торгов были получены и размещены информационные письма от ресурсоснабжающих организаций, а именно: Письмо филиала ОАО «РЖД» Трансэнерго Горьковской дирекции по энергообеспечению Кировской дистанции электроснабжения от 31.05.2017 №571 Горьк. ЭЧ-3., (электроснабжение) Письмо МУМП «Лянгасово» от 22.05.2017 №305-и/о. (вода и водоотведение), Письмо ОАО «Кировская теплоснабжающая компания» от 02.05.2017 №503062-03-02751. (теплоснабжение).

Организатором торгов совершены все возможные действия, направленные для получения технических условий от ресурсоснабжающих организаций.

Данный довод подтверждается имеющимися в материалах дела копиями запросов, направленными Организатором торгов в адрес ресурсоснабжающих организаций.

Министерство экономического развития Российской Федерации в своем письме от 07.11.2017 № ОГ-Д23-12351 выразило мнение о том, что Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает невозможность проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или

муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора такого земельного участка в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а не в случае отсутствия самих технических условий такого подключения.

В этой связи, сам по себе мотивированный отказ в выдаче технических условий наряду с самими техническими условиями (в случае, если такие условия могут быть выданы) также является информацией о технических условиях, в связи с чем получение такого отказа не относится к случаям, при которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона. (Организатором торгов представлена копия ответа на запрос в адрес ОАО «РЖД» Трансэнерго Горьковской дирекции по энергообеспечению Кировской дистанции электроснабжения).

Поэтому, по мнению Комиссии, отсутствие в извещении о проведении аукциона и аукционной документации конкретных сведений о технических условиях присоединения, а также несоответствие отдельных полученных Организатором торгов технических условий само по себе не может быть признано существенным нарушением порядка проведения торгов и служить основанием для признания торгов недействительными.

Более того, в ходе проведения торгов Заявитель какие-либо претензии к Организатору торгов относительно аукционной документации не предъявлял, с запросом о предоставлении технических условий либо за дополнительными разъяснениями по этому вопросу не обращался.

Что касается доводов Заявителя о необходимости указания в извещении конкретных ограничений прав на земельный участок, то Комиссия приходит к выводу о том, что в извещении о проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка указаны все необходимые сведения, которые позволяют с точностью определить возможные ограничения прав на земельный участок.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что потенциальные претенденты, в том числе Заявитель, не были ограничены в доступе к участию в торгах вследствие неполучения информации в полном объеме 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.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что Организатором торгов – Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка не были нарушены права и законные интересы заявителя <...>

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 17, статьей 18.1, частью 1 статьи 23, Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» комиссия,

### **РЕШИЛА:**

Признать необоснованной жалобу <...>

на действия Организатора торгов - Департамента муниципальной собственности администрации города Кирова (далее - Организатор торгов) при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка: лот № 3 - земельный участок с кадастровым номером 43:40:002031:18, расположенный по адресу: Кировская обл., г. Киров, Ленинский район, мкр. Лянгасово, ул. Октябрьская, з/у 48; категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование - магазин; территориальная зона - зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2); площадь - 2189+/-16 кв.м. (опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), номер извещения 190118/0027892/01, дата публикации 19.01.2018г.).

В соответствии со ст. 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.