

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 155-07-1/2018**

**по результатам рассмотрения жалобы на действия организатора торгов при проведении открытого аукциона на заключение договора аренды земельного участка**

02 апреля 2018 года г. Рязань

Комиссия Рязанского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе: председателя Комиссии, заместителя руководителя управления, членов Комиссии, начальника отдела антимонопольного контроля органов власти, специалиста-эксперта отдела контроля товарных и финансовых рынков, специалиста 1 разряда отдела контроля товарных и финансовых рынков при участии представителя муниципального казенного учреждения города Рязани «Муниципальный центр торгов» (далее – МКУ города Рязани «МЦТ», Организатор торгов) (по доверенности от 09.01.2018 № 8) в отсутствие представителя уполномоченного органа – Управления земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани, извещенного надлежащим образом (уведомление от 29.03.2018 № 1250), в отсутствие заявителя (далее – Заявитель), извещенного надлежащим образом (уведомление от 29.03.2018 № 1249), рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении о аукциона на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул. (извещение № 070218/11123202/03, опубликовано на сайте <https://torgi.gov.ru/>),

### **УСТАНОВИЛА:**

26 марта 2018 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области поступила жалоба <...> действия Организатора торгов - муниципального казенного учреждения Рязани «Муниципальный центр торгов» при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул.

1. По мнению Заявителя, Организатором торгов нарушен порядок организации и проведения торгов, а именно, опубликованное извещение о проведении аукциона не содержит всех сведений, перечисленных в пункте 4 части 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В частности, Заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона не содержит следующих сведений:

- 1) максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства,
- 2) технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения,

предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей,  
3) максимальной нагрузки и срока подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения,  
4) срока действия технических условий,  
5) платы за подключение (технологического присоединение) на дату опубликования извещения.

2. Заявитель считает, что предоставленная Организатором торгов информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (холодного водоснабжения и водоотведения) является не полной в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» (далее – постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83).

3. Кроме того, Заявитель указывает, что извещение о проведении аукциона не содержит сведений о порядке проведения аукциона.

Данные нарушения, по мнению Заявителя, не позволяют определить потенциальным участникам размер дополнительных расходов, которые возникнут впоследствии, и принять решение об участии в аукционе.

Организатор торгов - муниципальное казенное учреждение города Рязани «Муниципальный центр торгов» (ИНН 6234147017 ОГРН 1156234012384, ул. Почтовая, д. 60, г. Рязань, 390000) считает, что с его стороны нарушения земельного и антимонопольного законодательства отсутствуют.

Представитель организатора торгов, присутствующий на заседании Комиссии, поддержал данную позицию и привел в обоснование следующие доводы.

Аукцион на заключение договора аренды земельного участка проводился в соответствии с постановлением администрации города Рязани от 16.01.2018 № 55 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул.».

Извещение о проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка и вся необходимая к нему информация размещены на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/> (извещение № 070218/11123202/03).

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения получены Организатором торгов на этапе подготовки документов для организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка от Управления капитального строительства администрации города Рязани.

Данные сведения о технических условиях включены в извещение о проведении

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

1. По конкретным доводам Заявителя представитель Организатора торгов пояснил следующее.

- **сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства** объекта капитального строительства указаны в извещении о проведении аукциона следующим образом: «Согласно ст. 39 Правил землепользования и застройки в городе Рязани в зоне Д2 минимальный отступ зданий от границ земельных участков 0,5 м от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами, максимальный процент застройки – 50%».

- **предельная свободная мощность существующих сетей и максимальная нагрузка** указаны в извещении о проведении аукциона со следующими показателями: «Электроснабжение – 50 кВт, Газоснабжение – 5 м<sup>3</sup> час, Водоснабжение – 1 м<sup>3</sup>/сут, Водоотведение – 1 м<sup>3</sup>/сут».

- **срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения** прописан в извещении о проведении аукциона следующим образом: «Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения определяется договорами, заключенными застройщиком с эксплуатирующими организациями и выполнением мероприятий по выданным техническим условиям».

Объективная возможность указать в извещении о проведении аукциона конкретные сроки подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения у Организатора торгов отсутствовала в связи с тем, что данная информация станет известна лицу, которое будет осуществлять технологическое присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

- **срок действия технических условий** установлен извещением о проведении аукциона и составляет 3 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

- **плата за технологического присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения** по сведениям, имеющимся в извещении, будет определена при заключении договора на технологическое присоединение объекта капитального строительства.

У Организатора торгов на этапе проведения аукциона также отсутствует объективная возможность указать в извещении конкретную стоимость за технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения. Данная информация станет известна лицу, которое будет осуществлять технологическое присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

- **порядок проведения аукциона** прописан Организатором торгов в тексте извещения о проведении аукциона:

«Порядок проведения аукциона:

- победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену (размер ежегодной арендной платы) за земельный участок.

Предложения по цене заявляются участниками аукциона путем поднятия карточек в ходе проведения аукциона. Победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная им цена были названы аукционистом последними. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона».

2. По доводу Заявителя о не соответствии извещения о проведении аукциона положениям постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 Организатор торгов пояснил следующее.

Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 не регулирует вопросы, связанные с организацией и проведением аукционов на заключение договора аренды земельного участка.

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона установлены статьей 39.11 ЗК РФ.

На основании данных требований Организатором торгов разработано извещение о проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного, Организатор торгов полагает, что доводы Заявителя, указанные в жалобе, являются необоснованными, поскольку все сведения, предусмотренные статьей 39.11 ЗК РФ, содержались в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Изучив представленные документы, выслушав мнение сторон, Комиссия установила следующее.

Аукцион на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226 проводился в соответствии с требованиями статей 39.11-39.12 ЗК РФ.

Извещение о проведении аукциона № 070218/11123202/03 размещено на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/07.02.2018>.

Предмет аукциона – заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Хлебная, площадью 8310 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения. Вид права: аренда сроком на 10 лет.

Дата и время начала срока подачи заявок: 09.02.2018 в 09 часов 00 минут по местному времени.

Дата и время окончания срока подачи заявок: 19.03.2018 в 13 часов 00 минут по местному времени.

Дата, время проведения аукциона: 23.03.2018 в 12 часов 00 минут по местному времени.

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении

аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе 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).

В связи с тем, что установленный в отношении земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226 вид разрешенного использования (административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации городского и внегородского значения) предусматривает строительство здания, сооружения, наличие технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в силу требований пункта 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ относится к числу обязательных сведений, входящих в состав извещения о проведении аукциона.

Комиссия согласилась с доводами, представленными Организатором торгов, установив, что все необходимые сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения, в том числе сведения об отсутствии которых Заявитель указал в жалобе, содержатся в достаточном объеме в извещении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090045:226.

Извещение № 070218/11123202/03 также содержит сведения о порядке проведения аукциона.

Согласно части 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по результатам рассмотрения жалобы комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Рязанского УФАС России

**РЕШИЛА:**

Признать жалобу заявителя на действия Организатора торгов - муниципальное казенное учреждение Рязани «Муниципальный центр торгов» при проведении аукциона на заключение договора аренды земельного участка кадастровым номером 62:29:0090045:226, расположенного по адресу: г. Рязань, Хлебная ул., необоснованной.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Председатель комиссии:

Члены комиссии: