

## РЕШЕНИЕ № 023/06/18.1-1705/2019

### по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров

02 октября 2019 г.  
Краснодар

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов (далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя комиссии:

Сафронова О.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Бабакова Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Шашарин С.О. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

в отсутствие надлежащим образом уведомленного З.А.Б. (далее – Заявитель), в присутствии представителя управления имущественных отношений администрации МО Апшеронский район (далее – Организатор торгов) Б.Т.А., рассмотрев жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при организации проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков (лот № 3, лот № 4, извещение № 080819/0716117/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба З.А.Б. на действия Организатора торгов Управления имущественных отношений администрации МО Апшеронский район при организации проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 080819/0716117/01

опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Рассмотрение жалобы состоялось 02.10.2019 года в 10:00 часов по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, что:

1. В извещении отсутствует информация о свободной доступной мощности, точки подключения, стоимости технологического присоединения к электрическим сетям;
2. В извещении отсутствует информация о возможности подключения к сетям водоотведения;
3. В извещении о проведении торгов отсутствуют параметры разрешенного строительства для участков с кадастровыми номерами 23:02:0505000130, 23:02:0505000131;
4. Организатор торгов не указал в извещении, что участок находится в водоохраной зоне;

Организатор торгов возражает доводам жалобы, считает их несостоятельными, и просит признать жалобу необоснованной.

Комиссия по делу № 023/06/18.1-1705/2019, изучив представленные материалы, выслушав доводы сторон, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Постановлением администрации муниципального образования Апшеронский район от 6 августа 2019 года № 497 принято решение о проведении открытого аукциона по продаже земельных участков и на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории сельских поселений Апшеронского района.

Организатор торгов - администрация муниципального образования Апшеронский район, в лице Управления имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район, осуществляющего свою деятельность по организации торгов на основании Положения о порядке распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и предоставления земельных участков государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования Апшеронский район, утвержденным решением Совета

муниципального образования Апшеронский район от 30 ноября 2016 года № 124.

08 августа 2019 года Организатор торгов на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) разместил извещение № 081819/0719117/01 о проведении аукциона на заключение договоров аренды земельных участков по следующим лотам:

Лот № 3: право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Апшеронский район, хутор Городок, улица Клубная, б/н, общая площадь земельного участка 2014 кв.м, кадастровый номер <...> :02:0505000:130. Категория земельного участка: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: культурное развитие. Срок аренды 3 года 2 месяца;

Лот № 4: право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Апшеронский район, хутор Городок, улица Клубная, б/н, общая площадь земельного участка 5001 кв.м, кадастровый номер <...> :02:0505000:131. Категория земельного участка: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: спорт. Срок аренды 2 года 8 месяцев.

11.09.2019 Протоколами аукциона № 4 и № 5 заседания постоянно действующей комиссии по подготовке и организации аукционов по продаже земельных участков или аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории сельских поселений Апшеронского района «О результатах аукциона», победителем торгов на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам № 3 и № 4 признан З.А.Б.

Из документов представленных Организатором торгов на рассмотрение Комиссии установлено следующее.

В соответствии с извещением, по Лоту № 3 указано, что согласно предоставленных данных филиала АО «НЭСК-Электросети «Апшеронскэлектросеть» подключение к электрическим сетям возможно.

- предельная свободная мощность существующих сетей – технические мероприятия для возможного подключения объекта будут зависеть от величины заявленной мощности;

- максимальная нагрузка - не установлено;
- информация о плате за подключение (технологическое присоединение);
- величина платы за технологическое присоединение объекта капитального строительства устанавливается на основании приказа РЭК Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

В соответствии извещением с извещением, по Лоту № 4 указано, что согласно предоставленным данным филиала АО «НЭСК-Электросети «Апшеронскэлектросеть» подключение к электрическим сетям возможно.

- предельная свободная мощность существующих сетей – технические мероприятия для возможного подключения объекта будут зависеть от величины заявленной мощности;

- максимальная нагрузка - не установлено;
- информация о плате за подключение (технологическое присоединение);
- величина платы за технологическое присоединение объекта капитального строительства устанавливается на основании приказа РЭК Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

Выдача технических условий для подключения к сетям энергоснабжения действующим Гражданским кодексом РФ (глава 39), статьей 48 Градостроительного кодекса РФ, Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. № 861 (далее - Правила № 861), Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83 (далее - Правила № 823) как отдельного документа отдельно от договора на технологическое присоединение не предусмотрена.

Так из части 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской

следует, что технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

В части 10 той же статьи указано, что порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

В пункте 10.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в действующей редакции указано, 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.

Правила 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, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 года № 83 (далее - правила) не регулируют отношения по технологическому присоединению к электросетям, что следует из пунктов 1, 2 указанных правил.

При этом вся имеющаяся информация о возможности подключения к электрическим сетям отражена Организатором торгов в извещении № 080819/0716117/01 опубликованном на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

По вопросу отсутствия информации о возможности подключения к сетям водоотведения, Организатор торгов пояснил, что согласно

ответа ОАО «Водоканал Апшеронского района» в Куринском сельском поселении Апшеронского района централизованное водоснабжение отсутствует, в связи с чем организатором торгов в электронном извещении размещены сведения об отсутствии возможности подключения к системе водоснабжения.

В соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 30 июня 2015 г. № Д23и - 3009 «О технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» в случае отсутствия возможности подключения, строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ о выдаче таких условий.

При этом данное обстоятельство не является препятствием для проведения 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.

Положения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в части требований об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не обозначает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с извещением, опубликованном на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) организатором торгов указаны следующие сведения:

Параметры разрешенного строительства объекта по Лоту № 3:

- минимальная (максимальная) площадь земельного участка,

предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 10 - (10000) кв.м., а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89,

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;
- минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.;
- минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка - 5 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 5;
- максимальная высота зданий - 18 м;
- максимальный процент застройки участка - 50.

Параметры разрешенного строительства объекта по Лоту № 4:

- минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны 5000 - (50000) кв.м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.
- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;
- минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.;
- минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка - 5 м;
- максимальная высота зданий - 25 м;
- максимальный процент застройки участка - 60.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса

Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

Организатор торгов указал в аукционной документации максимальную этажность и предельную высоту объекта капитального строительства. Таким образом параметры разрешенного строительства для участков с кадастровыми номерами 23:02:0505000130, 23:02:0505000131 указаны.

На заседании комиссии Краснодарского УФАС Заявитель не предоставил доказательств нахождения участка с кадастровым номером 23:02:0505000130, в водоохраной зоне.

Согласно ст. 3. постановления Правительства РФ от 10.01.2009 № 17 (ред. от 29.04.2016) «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» (далее - Постановление Правительства № 17) Установление границ осуществляется:

1. органами государственной власти субъектов Российской Федерации - при реализации переданных полномочий Российской Федерации по осуществлению мер по охране водных объектов или их частей, находящихся в федеральной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, за исключением водоемов, которые полностью расположены на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации и использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 2 и более субъектов Российской Федерации, в соответствии с перечнем таких водоемов, установленным Правительством Российской Федерации;

2. Федеральным агентством водных ресурсов и его территориальными органами - в отношении водоемов, которые полностью расположены на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации, использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 2 и более субъектов Российской Федерации и которые входят в перечень водоемов, установленный Правительством Российской Федерации, а также морей или их отдельных частей.

Таким образом граница водоохранной зоны должна устанавливаться администрацией МО Апшеронский район. Из представленных Организатором торгов на рассмотрение Комиссии Краснодарского УФАС документов установлено, что на территории земельного участка с кадастровым номером 23:02:0505000130 водоохранная зона отсутствует.

Комиссией Краснодарского УФАС установлено, что через участок с кадастровым номером 23:02:0505000:130 протекает река Чинарька. В соответствии с Постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 года № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края» (в редакции Постановления Законодательного собрания Краснодарского края от 27.07.2016 № 2626-П) в отношении реки Чинарька водоохранная зона не установлена.

Дополнительно Организатор торгов указал, что обращений о разъяснении документации или о предоставлении информации о каком-либо земельном участке от Заявителя в управление имущественных отношений администрации муниципального образования Апшеронский район не поступало.

Из материалов, представленных на рассмотрение комиссии Краснодарского УФАС установлено, что Организатором торгов не нарушен порядок проведения торгов и порядок подачи заявок на участие в торгах.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов,

## **РЕШИЛА:**

Признать жалобу З.А.Б. на действия Организатора торгов Управлению имущественных отношений администрации МО

Апшеронский район при организации проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков (лот № 3, лот № 4 извещение № 080819/0716117/01 опубликовано на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:  
Сафронова

О.А.

Члены Комиссии:

Ю.С. Бабакова

С.О. Шашарин

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