

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя – «...», членов Комиссии: «...», «...», «...»,

в отсутствие представителя заявителя «...» (уведомлен 22.08.2017г.);

в отсутствие представителя организатора торгов – администрации МО Кваркенский район Оренбургской области (уведомлен 22.08.2017г.);

рассмотрев жалобу «...» (вх. № 5897 от 18.08.2017г.) на действия организатора торгов - Администрации м/о Кваркенский район Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 280717/0199377/02)

УСТАНОВИЛА:

18.08.2017г. в Оренбургское УФАС России поступила жалоба «...» на действия организатора торгов - Администрации м/о Кваркенский район Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № 280717/0199377/02).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26.07.2006г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» заявителю было направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению 22.08.2017г. (исх. № 10893), организатору торгов – 22.08.2017г.. (исх. № 10894).

Рассмотрение жалобы назначено на 25 августа 2017г. в 14 часов 30 минут.

Как следует из жалобы, организатор торгов в нарушении ст.39.11 Земельного кодекса РФ не указал в извещении № 280717/0199377/02 сведений о максимально и минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объектов капитального строительства, 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, 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 (присоединение) на дату опубликования указанного извещения. Технических условий к извещению не приложено, что является нарушением Земельного кодекса РФ и требования к проведению аукциона.

Заявитель просит признать торги незаконными, отменить торги и выдать предписание о недопущении нарушения антимонопольного законодательства.

На заседании комиссии представитель организатора торгов не явился, письменных пояснений не представил.

Исследовав материалы дела, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией МО Кваркенский район Оренбургской области Оренбургской области в соответствии с Постановлениями от 03.07.2017 г. № 341 -п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», от 11.07.2017 г. № 367-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», от 14.06.2017 г. № 316-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», от 27.07.2017 г. № 406-п «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка» объявлено о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков. Согласно указанным постановлениям на торги были выставлены земельные участки (20 Лотов): лот № 1 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Горный Ерик, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:13:1004001, кадастровый номер <...> :13:1004001:81, площадью – 1472,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для строительства индивидуального жилого дома. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 2 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Горный Ерик, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:13:1004001, кадастровый номер <...> :13:1004001:84, площадью – 1368,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для строительства индивидуального жилого дома. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная

собственность на земельный участок не разграничена; лот № 3 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Горный Ерик, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:13:1004001, кадастровый номер <...> :13:1004001:85, площадью – 1353,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для строительства индивидуального жилого дома. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 4 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:13:0, кадастровый номер <...> :13:0000000:1768, площадью – 317947,0 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование земельного участка – для сельскохозяйственного производства. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 5 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 56:13:0510006, кадастровый номер <...> :13:0510006:3, площадью – 479672,0 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование земельного участка – для сельскохозяйственного производства. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 6 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:13:0, кадастровый номер <...> :13:0000000:1767, площадью – 216034,0 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование земельного участка – для сельскохозяйственного производства; Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 7 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Кваркено, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:13:0501001, кадастровый номер <...> :13:0501001:3680, площадью – 1200,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 8 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:13:0, кадастровый номер <...> :13:0000000:506, площадью - 118958,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена.

участка – для размещения зернотока; Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 9 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...> :13:1202001:398, площадью - 5200,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения зданий тракторного и автогаражей; Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 10 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Чапаевка, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:13:1201001, кадастровый номер <...> :13:1201001:46, площадью - 4633,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания коровника-маточника. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 11 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...> :13:1202001:387, площадью - 530,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания магазина. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 12 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...> :13:1202001:389, площадью - 24365,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения заправки ГСМ. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 13- местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...> :13:1202001:402, площадью - 900,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания бани. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 14 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...>

:13:1202001:399, площадью - 1987,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания конторы. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 15 - местоположение земельного участка Оренбургская область, р-н Кваркенский, с. Таналык, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...>

:13:1202001:388, площадью - 2588,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания склада. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 16 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...>

:13:1202001:400, площадью - 3600,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания МТМ. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 17 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...>

:13:1202001:397, площадью - 2952,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания склада и стоянки пожарной техники. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 18 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...>

:13:1202001:396, площадью - 12600,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания стройчасти. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 19 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский район, с. Таналык, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:13:1202001, кадастровый номер <...>

:13:1202001:403, площадью - 8000,0 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения здания овощехранилища. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена; лот № 20 - местоположение земельного участка Оренбургская область, Кваркенский

район, п. Безымянный, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:13:0403001, кадастровый номер <...> :13:0403001:113, площадью – 321,00 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка – для размещения зерносклада. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Права на земельный участок – государственная собственность на земельный участок не разграничена.

28 июля 2017г. на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение 280717/0199377/02 о проведении открытого аукциона.

Дата и время начала приема заявок: 29.07.2017 г. 09.00, 25.08.2017г. 17.00.

Дата и время проведения аукциона 28.08.2017г., место проведения аукциона: 462860, Оренбургская область, с. Кваркено, ул. 1-ая Целинная, д. 18

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 регламентирован ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) 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);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных [пунктами 8 и 9 статьи 39.8](#) настоящего Кодекса;

10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Таким образом, норма пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ детализирует перечень условий, которыми должен обладать земельный участок, являющийся предметом торгов. В частности, в предмет аукциона также должны входить сведения 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).

Согласно п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83) сети инженерно - технического обеспечения - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе - тепловодоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с настоящими Правилами.

Согласно п. 5 Правил органы 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.

В соответствии с п.4 ч.8 ст.39.11 Земельного кодекса РФ получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с [подпунктами 1, 5 - 19 пункта 8](#) настоящей статьи.

Между тем извещение не содержит предусмотренные Земельным кодексом РФ сведения о предмете аукциона: о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального

строительства, 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 .

При этом в соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность Администрации – как организатора торгов по продаже права на заключение договоров аренды и договоров купли-продажи земельных участков, не только обратиться в эксплуатирующую организацию за получением технических условий, но и получить их, и выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Согласно ч. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ одним из условий надлежащего проведения торгов является наличие в извещении полной информации о предмете торгов.

Отсутствие в извещении о торгах обязательных сведений, предусмотренных законом, является существенным нарушением порядка проведения торгов.

Таким образом, указанные действия организатора торгов нарушают порядок проведения торгов по продаже прав на заключение договоров аренды и продажи земельных участков.

Обобщая изложенное выше, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб приходит к выводу об обоснованности доводов жалобы «...».

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с

законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено Российской Федерацией о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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](#) настоящего Федерального закона.

В связи с изданием организатором торгов администрацией МО Кваркенский район Оренбургской области Постановления № 480–п от 23.08.2017г. «Об отмене постановления администрации района от 11.07.2017г. № 367–п.», Постановления № 486–п от 23.08.2017г. «Об отмене постановления администрации района от 03.07.2017г. № 341–п.», Постановления № 481–п от 23.08.2017г. «Об отмене постановления администрации района от 14.06.2017г. № 316–п.», Постановления № 483–п от 23.08.2017г. «Об отмене постановления администрации района от 27.07.2017г. № 406–п.», согласно которым организатор торгов отказывается от проведения открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (Извещение № 280717/0199377/02), Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче предписания.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» обоснованной.
2. Признать администрацию МО Кваркенский район Оренбургской области нарушившей п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела № 06-18-25/2017 уполномоченному

должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

«...»

Члены
Комиссии

«.....»

«...»

«...»

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.