

# ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(Ивановское УФАС России)

153000, г. Иваново, ул. Жарова, д.10; тел:(4932) 328-573; факс:326-360; e-mail:[fo37@fas.gov.ru](mailto:fo37@fas.gov.ru), [010@adminet.ivanovo.ru](mailto:010@adminet.ivanovo.ru)

## Решение

26 марта 2018 г.

город Иваново

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере строительства в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия Ивановского УФАС России, Комиссия) в составе: председатель Комиссии – Строганова О.П. - заместитель руководителя - начальник отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти; члены Комиссии: Валиуллина Я.М. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Гусева Т.С. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти, Чугунова Е.Е. - главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля и контроля органов власти,

рассмотрев жалобу Докшукина Залима Магомедовича на действия Комитета имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Кинешма при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №230118/0116688/01),

в присутствии:

- представителя организатора торгов - Комитета имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Кинешма - Кудряшовой Н.П. по доверенности от 23.09.2018 №2-129,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области поступила жалоба Докшукина З.М. (далее - Заявитель) (вх. №038гр от 06.03.2018) на действия Комитета имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Кинешма (далее - организатор торгов, Комитет) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Социалистическая (лот №1) (площадь: 844±10кв.м., кадастровый номер <...> :25:010326:642, разрешенное использование: магазины) в соответствии с извещением №230118/0116688/01 от 23.01.2018, размещенным на сайте <https://torgi.gov.ru/> (далее - извещение о проведении аукциона от 23.01.2018).

Исходя из содержания рассматриваемой жалобы, заявитель полагает, что организатор аукциона в нарушение правовой нормы (п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ)) опубликовал извещение и прилагаемую аукционную документацию, не содержащую сведений о возможности электроснабжения.

Относительно доводов, приводимых Заявителем в обоснование поданной жалобы, организатором торгов в материалы рассматриваемой жалобы представлены письменные возражения от 14.03.2018 №34-519.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения представителя организатора торгов, Комиссия приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии 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.

Исходя из содержания жалобы Докшукина З.М, данная жалоба подлежит рассмотрению в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 39.6](#) ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](#).

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в [статьях 39.11](#) и [39.12](#) ЗК РФ.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное

извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы ([пункт 19 статьи 39.11](#) ЗК РФ).

Организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона ([пункт 20 статьи 39.11](#) ЗК РФ).

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в [пункте 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ.

По мнению заявителя, Комитет в нарушение правовой нормы (п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ) опубликовал извещение и прилагаемую аукционную документацию, не содержащую сведений:

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

Заявитель также полагает, что «размещенная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволило потенциальным участникам, особенно иногородним (в том числе ему), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последнюю цену отчуждения объекта. Реальная возможность потенциальных участников аукциона на предоставление и полноту информации искусственно ограничена».

Комитет представил возражения на жалобу, в которых указал, что были соблюдены все условия пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 2 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» «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность и м у щ е с т в е н н ы х объектов, непосредственно используемых в процессе тепловодоснабжения и водоотведения.

Поэтому в извещении не указана максимальная нагрузка и сроки подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям. Земельным кодексом не предусмотрено. В извещении, опубликованном 23.01.2018, имеется информация о том, что плата за подключение отсутствует, технические условия подключения объекта капитального строительства к водопроводу и канализации определены. В технических условиях определены максимальные нагрузки и предельная свободная мощность существующих сетей. Определен срок подключения к сетям водопровода - 5 лет. Срок действия технических условий - 5 лет.

За весь период проведения аукциона в адрес организатора торгов запросов на разъяснение не поступало. Жалоб по торгам не зарегистрировано.

Относительно последнего довода заявителя Комитет указывает, что в аукционе приняло участие 7 претендентов. Претендентами, участвующими в аукционе были представители из разных городов России, а именно г. Кинешма, г. Юрьевец, Ивановский

район, г. Москва. Комитет считает, что не допустил ограничения конкуренции при проведении аукциона, а именно исходя из того, что начальная цена аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) составляла 202478,13 рублей, а по результатам торгов размер арендной платы составил 1 281 057 рублей (598%). Докшукин З.М. заявку на участие в аукционе не подавал и в аукционе не участвовал.

На основании изложенного, Комитет с доводами Докшукина З.М. не согласен и просит в удовлетворении указанной жалобы отказать.

Исходя из содержания жалобы, ее рассмотрение осуществлено в соответствии с требованиями статьи 18.1 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с уведомлением, направленным в адрес заявителя и Комитета, рассмотрение жалобы назначено на 16.03.2018.

На заседании Комиссии 16.03.2018 в целях получения дополнительной информации, руководствуясь ч. 14.1 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Ивановское УФАС России продлило срок принятия решения по указанной жалобе.

На заседании Комиссии 26.03.2018 представитель заявителя на заседание Комиссии не явился, представитель Комитета с доводами жалобы не согласился по основаниям, изложенным в письменных пояснениях.

Рассмотрев представленные документы, заслушав представителя Комитета, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

На официальном сайте <https://torgi.gov.ru> в извещении о проведении 27.02.2018 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка содержатся следующие сведения:

**Организатор аукциона:** Комитет имущественных и земельных отношений администрации городского округа Кинешма, адрес: 155800 Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Фрунзе, д. 4

Телефон: 8 (49331) 5-58-16, e-mail: [kizo@admkineshma.ru](mailto:kizo@admkineshma.ru).

**Решение о проведении аукциона** принято администрацией городского округа Кинешма постановлениями от 18.01.2018 № 33п, от 18.01.2018 № 34п.

**Проведение аукциона осуществляется в порядке**, установленном статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

**Аукцион состоится** 27.02.2018 в 11-00 часов по московскому времени по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Фрунзе, д. 4, каб.39.

**ЛОТ № 1**

**Предмет аукциона:** право заключения договора аренды сроком на 10 (десять) лет земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (государственная собственность):

Местоположение: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Социалистическая

Площадь: 844±10 кв.м.

Кадастровый номер: 37:25:010326:642

Описание границ: земельный участок расположен в 48 метрах к северо-востоку от дома №1 по ул. Алексеевская

Разрешенное использование: магазины

Обременения: нет

Ограничения использования: нет

Категория земель: земли населенных пунктов

**Начальная цена** предмета аукциона (начальный размер ежегодной арендной платы) - 202 478,13 рублей (Двести две тысячи четыреста семьдесят восемь руб. 13 коп.). **Шаг аукциона:** 3% начальной цены - 6 074,34 рублей (Шесть тысяч семьдесят четыре руб. 34 коп.).

**Размер задатка:** 50% начальной цены - 101 239,06 рублей (Сто одна тысяча двести тридцать девять руб. 06 коп.).

**Параметры разрешенного строительства** определяются градостроительным регламентом по земельным участкам в зоне Ж-3 «Зона жилой застройки средней этажности». Максимально и минимально допустимые параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с градостроительными нормами и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ Кинешма», утвержденными решением Кинешемской городской Думы от 23.12.2009 №72/711.

**Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:** технические условия подключения объекта капитального строительства к водопроводу и канализации определены. Плата за подключение отсутствует. Возможность подключения к городским сетям теплоснабжения, горячего водоснабжения отсутствует.

По итогам проведения аукциона комиссией был составлен Протокол №3/1/27/02/18 о результатах аукциона. В соответствии с Протоколом комиссия приняла решение «признать победителем аукциона Соболева Никиту Александровича».

Рассмотрев доводы Докшукина З.М., Комиссия Ивановского УФАС России пришла к следующим выводам.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 39.6](#) ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](#).

Согласно [пункту 4 части 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ, регулирующей 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, извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, 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).

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 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 ([пункт 4 части 8 статьи 39.11](#) ЗК РФ).

В соответствии со [статьей 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации 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. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации ([часть 7](#)). 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) ([часть 9](#)). Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации ([часть 10](#)).

В силу [пункта 2](#) Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N83 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 19.06.2017 N727), под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Порядок технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии установлен в Правилах 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 N861 (далее - Правила N861).

Пункт 7 Правил N861 регламентирует процедуру технологического присоединения, которая состоит из подачи заявки юридическим или физическим лицом, которое имеет намерение осуществить технологическое присоединение, реконструкцию энергопринимающих устройств и увеличение объема максимальной мощности, заключение договора; выполнение сторонами договора мероприятий, предусмотренных договором; получение разрешения уполномоченного федерального органа исполнительной власти по технологическому надзору на допуск в эксплуатацию объектов заявителя; осуществление сетевой организацией фактического присоединения объектов заявителя к электрическим сетям; фактический прием (подача) напряжения и мощности, осуществляемый путем включения коммутационного аппарата; составление акта о технологическом присоединении, акта разграничения балансовой принадлежности, акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон, а также акта согласования технологической и (или) аварийной брони.

Как следует из пункта 15 Правил N861 сетевая организация направляет заявителю для подписания заполненный и подписанный ею проект договора в 2 экземплярах и технические условия как неотъемлемое приложение к договору в течение 30 дней со дня получения заявки, а при присоединении по индивидуальному проекту - со дня утверждения размера платы за технологическое присоединение уполномоченным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов.

Принимая во внимание положения [пунктов 7, 15](#) Правил N861, регламентирующих процедуру технологического присоединения, в силу которых технические условия являются неотъемлемой частью договора на технологическое присоединение, Комитет правомерно посчитал, что получение технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям электроснабжения перед проведением аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, действующим законодательством не предусмотрено.

Следовательно, сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электроснабжения не должны были публиковаться в извещении о проведении аукциона.

На основании изложенного, организатор торгов правомерно руководствовался указанными актами при проведении торгов.

Руководствуясь статьями 18.1, 23 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу Докшукина Залима Магомедовича на действия организатора торгов - Комитета имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Кинешма при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение №230118/0116688/01) **необоснованной**.

2. Предписание организатору торгов - Комитету имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Кинешма не выдавать в связи с отсутствием нарушения действующего законодательства и прав заявителя.

Председатель Комиссии:

Строганова О.П.

Члены Комиссии:

Валиуллина Я.М.

Гусева Т.С.

Чугунова Е.Е.



Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.