

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

Председателя Комиссии – «...», членов Комиссии: «...»;

в отсутствие представителя заявителя «...» (уведомлен 24.04.2018);

в отсутствие представителей Организатора торгов (уведомлен 24.04.2018) – Администрация МО Кувайский сельсовет Новосергиевского района Оренбургской области;

рассмотрев жалобу «...» (вх. № 2813 от 19.04.2018) на действия Организатора торгов - Администрация МО Кувайский сельсовет Новосергиевского района Оренбургской области (извещение № **130318/13482761/01, лот №1**),

УСТАНОВИЛА:

19.04.2018 в Оренбургское УФАС России поступила жалоба «...» на действия организатора торгов - Администрация МО Кувайский сельсовет Новосергиевского района Оренбургской области (извещение № **130318/13482761/01, лот №1**)

Жалоба подана в соответствии со ст. 18.1 Федерального Закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции) и с соблюдением требований, предусмотренных ч. 6 указанной статьи.

В связи с поступившей жалобой на основании ч.11 ст.18.1 Закон о защите конкуренции заявителю было направлено уведомление о принятии жалобы к рассмотрению **24.04.2018 (исх. №3949)**, организатору торгов – **24.04.2018 (исх. №3950)**.

Рассмотрение жалобы назначено на **27.04.2018 в 16 часов 00 минут**.

Как следует из жалобы, организатор торгов в нарушении п.21 ст.39.11 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее – ЗК РФ) не указал в извещении № **130318/13482761/01, по лоту №1** сведения: 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; о сроке действия технических условий; о плате за подключение (присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

Кроме того, по мнению заявителя, извещение не содержит полной и требуемой информации в соответствии с п.8 Постановления Правительства 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» - Запрос органа местного самоуправления о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);
- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;
- информацию о разрешенном использовании земельного участка;
- информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку;
- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также виды подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;
- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);
- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с п.8 ст. 39.11 ЗК РФ, 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;

- 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.

Заявитель считает, что со стороны организатора торгов имеются существенные нарушения земельного и антимонопольного законодательства, аукционная документация не позволяет определить размер дополнительных расходов, которые обязательно возникают в силу закона, что не позволяет потенциальным участникам, особенно иногородним (в т.ч. заявителю), принять решение об участии в аукционе, что позволило бы повысить начальную и последующую цену отчуждения объекта. По мнению заявителя, аукционная документация подготовлена и размещена формально, что наводит заявителя на мысли о прогнозируемости победителя вследствие отсеечения иных возможных претендентов в связи с неполнотой и недостаточностью информации, размещенной в извещении и иной документации.

На основании п.2 ст.18.1 Закона о защите конкуренции заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно об аннулировании торгов.

До начала заседания комиссии организатором торгов представлены документы:, ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие Организатора торгов (вх. №3072 от 27.04.2018), а также дополнительные документы по аукциону (вх. №3093 от 27.04.2018), а именно: объяснение Организатора торгов по существу жалобы (вх. №3070 от 27.04.2018), копии документов: извещение об аукционе, распоряжение от 29.03.2016 №28-р «О создании Единой комиссии по проведению конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества МО Кувайский сельсовет Новосергиевского района», постановление МО Кувайский сельсовет Новосергиевского района от 13.03.2018 №13-п «О проведении аукциона на аренду земельного участка», единственная заявка на участие в аукционе, журнал регистрации поступивших заявок на участие в аукционе,

кадастровый паспорт на земельный участок представляемый в аренду, свидетельство о праве собственности на земельный участок, протокол рассмотрения заявок №1 от 16.04.2018- **аукцион признан несостоявшимся** (п.14 ст.39.12 ЗК РФ, единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона); заключенный по результату аукциона договор аренды земельного участка №1 от 16.04.2018.

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

Администрацией Кувайский сельсовет Новосергиевского района Оренбургской области в соответствии с постановлением от 13.03.2018 №13-п «О проведении аукциона на аренду земельного участка» объявлено о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Согласно указанному приказу на торги был выставлен лот № 1: *Земельный участок, кадастровый номер – 56:19:0404001:55, адрес: Оренбургская область, Новосергиевский район, Кувайский сельсовет, с. Кувай, земельный участок расположен в 800 метрах восточнее с.Кувай, площадь: 37 290 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения: организация технологической площадки временного хранения ТКО и промышленных отходов;*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны П-2 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.

Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

Техническая возможность присоединения объекта к системе водоснабжения МУП «Новосергиевское ЖКХ» - отсутствует.

Техническая возможность присоединения объекта к сетям газораспределения АО «Газпром газораспределение Оренбург» - отсутствует

Техническая возможность присоединения к электрическим сетям отсутствует.

Обременение: нет. Кадастровая стоимость- 3 116 698,20 руб. Срок аренды 10 лет. Начальная цена аукциона: 46 750,47 руб. Шаг аукциона: 1 402,51 руб. Размер задатка: 9 350,09 руб.

15.03.2018 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение **130318/13482761/01** о проведении открытого аукциона.

Прием и регистрация заявок на участие в аукционе по адресу: Оренбургская обл., Новосергиевский район, с. Кувай, ул. Школьная д.22 в рабочие дни с 16.03.2018 г. по 13.04.2018 г. (включительно) с 9.00 до 13.00 и с 14.00 до 17.00 местного времени Телефон для справок: 8(35339)9-36-08, 8(35339)9-36-94.

Дата и время проведения аукциона 19.04.2018 г. в 10 час.00 мин., место проведения аукциона: Оренбургская обл., Новосергиевский р-н, с.Кувай, ул. Школьная, д.22 .

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 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 [п. 8](#) и [п. 9 ст. 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.

К извещению о проведении аукциона на www.torgi.gov.ru прилагается проект договора аренды (п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ).

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).

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 № 83 (далее – Правила №83).

В силу п. 2 Правил №83 под сетями инженерно-технического обеспечения следует понимать совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения 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 №83 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.

Согласно п. 9 Правил № 83, организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, в случае отсутствия возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в 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.

Положение пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

В соответствии с пп.4 п.8 ст.39.11 ЗК 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 [пп. 1, 5 - 19 п. 8](#) настоящей статьи.

Заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных пп 4 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Извещение содержит сведения об отсутствии возможности подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Между тем Администрация МО Кувайский сельсовет Новосергиевского района не согласна с доводами, изложенными в жалобе «...», т.к. согласно п.21 ст.39.11 ЗК РФ - извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе: 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)**.

Согласно положениям п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 размещение отходов относится к виду разрешенного использования – «Специальная деятельность» (код 12.2).

Согласно текста извещения №130318/13482761/01 от 15.03.2018 целевое назначение выставленного на торги земельного участка по лоту №1 «Организация технологической площадки **временного хранения ТКО** и промышленных отходов», срок договора 10 лет, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Согласно п.1.1 и п. 1.2 проекта договора (Приложение №2 к извещению №130318/13482761/01 лот №1) целевое назначение передаваемого в аренду земельного участка «Организация технологической площадки временного хранения ТКО и промышленных отходов». В соответствии с п 5.1.1. использование участка не по целевому назначению является основанием для досрочного расторжения договора.

Организация технологической площадки **временного хранения** отходов не предполагает строительство каких либо капитальных строений, следовательно, имеет место исключение согласно п.21 ст.39.11 ЗК РФ - **в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения.**

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, организатором торгов при размещении извещения об аукционе соблюден 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 о необоснованности доводов жалобы «...».

Содержащиеся в извещении сведения о земельном участке, позволили участнику аукциона подать заявку на участие в аукционе, а также позволяли иным лицам обратиться к организатору торгов за дополнительными разъяснениями по аукционной документации.

Заявитель «...» не являлся участником аукциона. От заявителя, единственного претендента на участие в аукционе, иных лиц, запросов на разъяснения аукционной документации, в т.ч. сведений по получению технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не поступало.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Закона 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 РФ, 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 Закона 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 [п. 3.1 ч. 1 ст. 23](#) Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу «...» необоснованной.

Председатель Комиссии

«...»

Члены

«...»

Комиссии

«...»

«...»

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