

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 присутствии представителей Организатора торгов (уведомлен 24.04.2018) – «...» (доверенность №29 от 02.05.2017); «...» (доверенность №17 от 18.01.2018).

рассмотрев жалобу «...» (вх. № 2838 от 19.04.2018) на действия Организатора торгов - Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № **160318/1276090/01, лот №10**),

УСТАНОВИЛА:

19.04.2018 в Оренбургское УФАС России поступила жалоба «...» на действия организатора торгов - Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга при проведении открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (извещение № **160318/1276090/01, лот №10**)

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. №3948)**, организатору торгов – **24.04.2018 (исх. №3939)**.

Рассмотрение жалобы назначено на **27.04.2018 в 15 часов 50 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 **160318/1276090/01 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 отсекаемых 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.

На заседании комиссии представители организатора торгов представили дополнительные документы по аукциону: копию приказа Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 15.03.2018 №13-п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков», копии документов: единственная заявка на участие в аукционе, протокол №3 от 17.04.2018 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка (извещение 160318/1276090/01) по лоту №10 (18/22) - **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); договор аренды земельного участка №18/л-163фз от 19.04.2018.

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

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга в соответствии с приказом от 15.03.2018 №13-п «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков» объявлено о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков. Согласно указанному приказу на торги был выставлен лот № 10: (Лот № 18/22 (на официальном сайте Российской Федерации лот 10) (код – 2.1 – для индивидуального жилищного строительства). Аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым № 56:44:1101001:1065, площадью 899 кв.м., расположенного в территориальной зоне малоэтажной застройки домами усадебного типа (1-3 этажа) - «Ж.1», местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, село Городище, улица Краснопартизанская, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:1101001. Разрешенное использование: строительство индивидуального жилого дома (код 2.1 приложения к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, группа 2 приложения № 1 к постановлению Правительства Оренбургской области от 24.12.2012 № 1122-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Оренбургской области». Категория земель: земли населенных пунктов.

На земельном участке проходят инженерные коммуникации: газопровод. Охранная зона инженерных сооружений составляет 169 кв.м.

Строительство индивидуального жилого дома возможно при соблюдении следующих условий:

- соблюдение градостроительных, противопожарных и санитарных норм;
- основные параметры строительства: площадь застройки составляет 179,8-629,3 кв.м.; этажность жилой застройки – 1-3 этажа.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка составляет 66 650,00 руб. Шаг аукциона – 1 999,00 руб. Сумма задатка – 66 650,00 руб.

Срок аренды – 20 лет.

Аукцион проводится во исполнение распоряжения департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 19.07.2016 № 2945-р «Об утверждении схемы расположения земельного участка с кадастровым номером 56:44:1101001:1065 на кадастровом плане территории по адресу: Российская Федерация, Оренбургская обл., г. Оренбург, с. Городище, ул. Краснопартизанская»,

распоряжения департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 09.06.2017 № 2321-р «О внесении изменения в распоряжение ДГиЗО администрации города Оренбурга от 19.07.2016 № 2945-р».

Установить, что:

1) техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения земельного участка имеется, при условии выполнения мероприятий по строительству сетей, с учетом увеличения мощности (пропускной способности) централизованных систем водоснабжения и водоотведения, а также реконструкции и модернизации существующих объектов этих систем и включения данных мероприятий в инвестиционную программу ООО «Оренбург Водоканал». Так как данные мероприятия действующей инвестиционной программой ООО «Оренбург Водоканал» не предусмотрены, в соответствии с требованиями ст. 18 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» ресурсоснабжающая организация должна обратиться в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ (орган местного самоуправления в случае передачи полномочий по утверждению инвестиционных программ) с предложением о включении в инвестиционную программу мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения объекта капитального строительства заявителя, и об учете расходов, связанных с подключением, при установлении тарифов этой организации на очередной период регулирования, при условии предоставления полного пакета документов, который предусмотрен в «Правилах определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 № 83 (письмо ООО «Оренбург Водоканал» от 11.10.2016 № 02/5462);

2) техническая возможность технологического присоединения объекта к электрическим сетям отсутствует (письмо ГУП коммунальных электрических сетей Оренбургской области «ОРЕНБУРГКОММУНЭЛЕКТРОСЕТЬ» от 30.09.2016 № 08/4982);

3) техническая возможность подключения объекта к сети газораспределения имеется (величина подключаемой нагрузки 15 м3/час). Стоимость подключения будет определена в соответствии с требованиями Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314 после обращения в филиал заявителя (юридического или физического лица, являющегося правообладателем земельного участка, намеренного осуществить или осуществляющее на нем строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства с последующим его подключением (технологическим присоединением) к сети газораспределения или

подключение (технологическое присоединение) построенного на своем земельном участке объекта капитального строительства к сети газораспределения) (письмо от 30.09.2016 № (09)07-21/2008 АО «Газпром газораспределение Оренбург» филиал в Оренбургском районе (Оренбургцентрсельгаз).

16.03.2018 на сайте www.torgi.gov.ru было опубликовано извещение **160318/1276090/01 от 16.03.2018** о проведении открытого аукциона.

Дата и время начала приема заявок: 21.03.2018 с 14:00ч.

Дата и время окончания приема заявок: 16.04.2018 до 13:00ч.

Дата и время проведения аукциона 20.04.2018 14:30ч., место проведения аукциона: г. Оренбург, ул. Советская, 47, 2 этаж, каб. 27

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 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.

Таким образом, указание в аукционной документации этажности застройки: 1-3 этажа не является нарушением пп. 3 п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ, пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ (в части указания сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства), поскольку положения ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ допускают указание предельных параметров разрешенного строительства, как в предельном количестве этажей, так и предельной высоте зданий, строений, сооружений.

Извещение содержит сведения о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- о технической возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения земельного участка и условиях включения мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения объекта капитального строительства заявителя в инвестиционную программу ООО «Оренбург Водоканал»;
- об отсутствии технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям;
- о технической возможности и условиях подключения к сети газораспределения (имеется).

Между тем извещение не содержит предусмотренные ЗК РФ сведения о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

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 «...» в части не указания предусмотренных ЗК РФ сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения об аукционе.

Несмотря на отнесение сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на дату опубликования извещения о проведении аукциона к числу характеристик предмета аукциона, указываемых в извещении (пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ), отсутствие таких сведений о земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, не исключает проведение аукциона по продаже права на заключение договора аренды такого участка (п. 8, 24 ст. 39.11 ЗК).

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, при наличии вопросов о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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 Федерации 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.

В связи с тем, что на момент рассмотрения обращения аукцион признан несостоявшимся, договор аренды земельного участка заключен с единственным участником, отсутствие сведений о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения не является существенным для аннулирования торгов и не может быть безусловным основанием для отмены результатов аукциона, Комиссия Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалоб приходит к выводу об отсутствии необходимости в выдаче предписания.

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 «...» обоснованной.
2. Признать Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга нарушившим п. 4 ч. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ.
3. Предписание не выдавать.
4. Передать материалы дела № 06-18-16/2018 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

«...»

Члены
Комиссии

«...»

«...»

«...»

«...»

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