

20 ноября 2019 года г. Волгоград Решение по делу № 034/01/18.1-1142/2019

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Комиссия Управления) в составе:

Председатель Комиссии: Я. О.И. – заместитель руководителя управления;  
Л. Е.В. – заместитель начальника отдела

контроля органов власти;

Члены Комиссии:

Т. С.А. – ведущий специалист-эксперт отдела

контроля органов власти,

рассмотрев по правилам статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Ж. А.С. на действия организатора торгов отдела по управлению имуществом администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения объекта предпринимательства (магазины, общественное питание), расположенного по адресу: переулок Попова, дом 34В, города Урюпинска, площадью 1160 кв. м, кадастровый номер <...> :38:010006:699 (лот № 1, извещение № 270919/0139310/01).

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 11.11.2019 (вх. № 10701) поступила жалоба Ж.А.С. (далее – Заявитель) на действия организатора торгов отдела по управлению имуществом администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области (далее - Отдел) при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения объекта предпринимательства (магазины, общественное питание), расположенного по адресу: переулок Попова, дом 34В, города Урюпинска, площадью 1160 кв. м, кадастровый номер <...> :38:010006:699 (лот № 1, извещение № 270919/0139310/01).

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, уведомление о поступлении жалобы от 11.11.2019 направлено 11.11.2019 Заявителю по электронной почте, Отделу - по электронной почте (исх. № 03-8/8420 от 11.11.2019).

Рассмотрение жалобы состоялось 14.11.2019 в 16 часов 00 минут. Рассмотрение жалобы отложено на 20.11.2019 в 10 часов 00 минут. Уведомление об отложении жалобы от 14.11.2019 направлено 15.11.2019 Заявителю по электронной почте, Отделу - по электронной почте (исх. № 03-8/8621 от 14.11.2019).

На рассмотрении жалобы присутствовали: представитель Отдела – К. А.И. по доверенности от 13.11.2019 (до отложения), начальник Отдела – Д. О.В. по удостоверению № 111 (после отложения).

Обжалуемые торги – открытый аукцион на право заключения договора аренды

земельного участка для размещения объекта предпринимательства (магазины, общественное питание), расположенного по адресу: переулок Попова, дом 34В, города Урюпинска, площадью 1160 кв. м, кадастровый номер <...> :38:010006:699 (лот № 1, извещение № 270919/0139310/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), далее – Аукцион).

Извещение № 270919/0139310/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) опубликовано 27.09.2019 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт торгов).

Организатор Аукциона – Отдел.

Аукцион проведен на основании распоряжения Отдела от 26.09.2019 № 291-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения объекта предпринимательства (магазины, общественное питание)».

Из жалобы Заявителя следует, что Организатором торгов в Извещении не конкретно отражена существенная информация, предусмотренная пп.4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ): информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что не позволило Заявителю принять решение об участии в Аукционе.

Представители Отдела не согласны с доводами жалобы Заявителя в полном объеме, представлены письменные пояснения и документы (исх. № 1404 от 13.11.2019, № 1452 от 19.11.2019). Просят признать жалобу необоснованной, полагают, что при организации Аукциона нарушений ЗК РФ не допущено.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы представителя Организатора торгов, участвующего в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. Порядок подготовки, организации и 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, установлен в статьях 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Согласно частям 19, 20, 21 статьи 39.11 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.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Исходя из положений вышеуказанной нормы ЗК РФ информация, в том числе о плате за подключение является требованием о представлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в Аукционе.

Согласно пункту 10 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила), технические условия должны содержать следующие данные: максимальная нагрузка в возможных точках подключения; срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ; срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Пунктом 11 Правил предусмотрено, что информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать: данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке; дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия этого тарифа истекает ранее окончания срока действия технических условий); дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Извещение в обжалуемой части содержит следующую информацию: подключение объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и к канализации возможно. Также имеется информация о том, что плата за технологическое подключение к сетям водопровода не взимается.

На заседании Комиссии представитель Отдела пояснил, что указание в Извещении на безвозмездность подключения к сетям водопровода связано с тем, что в ответ на запрос Отдела, МУП «Водоканал» не представил информацию о плате за технологическое подключение к сетям водопровода.

Комиссия не соглашается с данными доводами в силу следующего.

Согласно приказу комитета тарифного регулирования Волгоградской области № 41/62 от 29.11.2018 указанным комитетом установлены тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения (питьевая вода) МУП «Водоканал» городского округа город Урюпинск Волгоградской области на 2019 год. Этим же приказом установлены тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения МУП «Водоканал» городского округа город Урюпинск Волгоградской области на 2019 год.

В связи с чем, информация о безвозмездности подключения к сетям водопровода, размещенная в Извещении недостоверна.

Таким образом, Отделом в Извещении не размещена обязательная информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, что свидетельствует о неисполнении Организатором торгов требований п. 4 ч. 21 ст. 39.11 ЗК РФ. Довод Заявителя обоснован.

2. При рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии. В случае если в ходе рассмотрения жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений (часть 17 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно Извещению срок договора аренды земельного участка по лоту № 1 составляет 3 года.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 9 настоящей статьи.

Пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ предусмотрено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (далее - Приказ № 137/пр) установлены сроки, необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Согласно Извещению площадь земельного участка по лоту № 1 составляет 1160 кв.м.

Для объектов площадью до 1 500 м<sup>2</sup> Приказом № 137/пр установлено 9 месяцев для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, где: 1 месяц - это срок необходимый для выполнения инженерных изысканий; 2 месяца - срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования; 6 месяцев - срок, необходимый для осуществления строительства зданий и сооружений.

Таким образом, учитывая требования пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ о том, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный Приказом № 137/пр, то срок договора аренды земельного участка по лоту № 1 должен составлять 18 месяцев. Следовательно, срок договора аренды земельного участка, установленный Извещением по лоту № 1, не соответствует перечисленным правовым нормам. Организатором нарушен подпункт 1 пункта 8, пункт 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

3. Согласно ч. 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 том числе об аннулировании торгов.

В связи с выявленными нарушениями порядка организации Аукциона в действиях организатора аукциона – отдела по управлению имуществом администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области, Комиссия Волгоградского УФАС России приняла решение о выдаче предписания о

совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации Аукциона.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Ж. А.С. на действия организатора аукциона - отдела по управлению имуществом администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения объекта предпринимательства (магазина, общественное питание), расположенного по адресу: переулок Попова, дом 34В, города Урюпинска, площадью 1160 кв. м, кадастровый номер <...> :38:010006:699 (лот № 1, извещение № 270919/0139310/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)) обоснованной.

2. Признать организатора аукциона - отдел по управлению имуществом администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области нарушившим подпункт 1 пункта 8, пункт 9 статьи 39.8 ЗК РФ и подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

3. Выдать организатору аукциона - отделу по управлению имуществом администрации городского округа город Урюпинск Волгоградской области предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для размещения объекта предпринимательства (магазина, общественное питание), расположенного по адресу: переулок Попова, дом 34В, города Урюпинска, площадью 1160 кв. м, кадастровый номер <...> :38:010006:699 (лот № 1, извещение № 270919/0139310/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru))

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.