

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе: ***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу *** (вх. №1611 от 05.04.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» (далее - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами», учреждение) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:209, площадью 1000 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Олонецкий район, Олонецкое городское поселение, д.Рыпушкалицы (извещение №210218/18283703/01, сайт www.torgi.gov.ru, лот №5),

в отсутствие Заявителя (о дате и времени рассмотрения жалобы уведомлен по электронной почте),

в присутствии представителя Организатора торгов - *** (доверенность в материалах жалобы),

в присутствии заинтересованных лиц – Н ** Е.А., Б ** М.В.,

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/13-18-2018/1264 от 06.04.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 13.04.2018 с 12:00, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы *** сводятся к следующему.

По мнению Заявителя, аукцион на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:209, площадью 1000 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Олонецкий район, Олонецкое городское поселение, д.Рыпушкалицы является незаконным и подлежит отмене.

Опубликованное Организатором торгов извещение и аукционная документация не содержат всех сведений, предусмотренных пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), (отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения), что влечет невозможность выставления на торги вышеуказанного земельного участка.

Кроме того, Организатором торгов не указаны конкретные обременения земельного участка - площадь установленных ограничений, их местоположение.

Также Заявитель указал, что Организатором торгов не определен порядок внесения задатка (до какой даты и времени он должен быть внесен), в извещении отсутствует договор о задатке.

Учитывая изложенное, ***, просит признать жалобу обоснованной, вынести предписание об аннулировании торгов.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (вх.№1770 от 13.04.2018), считает доводы Заявителя необоснованными.

На рассмотрении жалобы представитель Организатора торгов указал, что аукцион по обжалуемому лоту (лот №5) признан несостоявшимся по причине подачи всего 1 заявки – заявки Богданова М.В. Докшукин З.М. заявку на участие в оспариваемых торгах не подавал, за разъяснениями положений аукционной документации не обращался.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение от 21.02.2018 №210218/18283703/01 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды и по продаже земельных участков, расположенных на территории Олонецкого муниципального района (13 лотов).

Согласно информационному сообщению, организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (наб.Варкауса, д.3, каб.32, г.Петрозаводск, РК, 185031).

Основание проведения аукциона - Распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 05.02.2018 №256-м/20р, от 12.02.2018 №332-м/20р.

Обжалуемый лот: лот №5 – земельный участок с кадастровым номером 10:14:0070706:209.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства.

Местоположение: Республика Карелия, Олонецкий район, д.Рыпушкалицы.

Площадь - 1000 кв.м.

Срок аренды – 20 лет.

Предмет торга – ежегодная арендная плата.

Начальная цена в валюте лота - 39702 руб.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: «возможность подключения к сетям теплоснабжения, водоотведения отсутствует. Возможность подключения к сетям водоснабжения имеется».

Параметры разрешенного использования: в приложенной документации.

Права на участок, ограничения прав: расположен в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне р.Олонка.

Размер задатка в валюте лота: 7940 руб.

Порядок внесения задатка: Для участия в аукционе вносится задаток на р\счет №40302810000002000002 в Отделение-НБ Республики Карелия, БИК 048602001, получатель – Управление Федерального казначейства по Республике Карелия (Государственное казенное учреждение Республики Карелия «Управление земельными ресурсами», л/с 05062023620), ИНН 1001304469, КПП 100101001, КБК 0, ОКТМО 0. Назначение платежа - задаток для участия в аукционе по продаже земельного участка (указать номер Лота, местоположение / кадастровый №).

Заслушав доводы представителя Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 18.1 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.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

Жалоба *******, соответствует формальным требованиям, установленным статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции»; основания для возврата жалобы,

установленные частью 9 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют.

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 названного Кодекса.

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.

В силу пункта 1 статьи 39.11 ЗК РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона в таком случае осуществляется в определенном порядке, включающем, среди прочих, 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.

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.

Согласно подпункту 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 или ведения дачного хозяйства).

Пунктом 4 части 3 статьи 39.11 ЗК РФ на орган государственной власти или орган местного самоуправления в рамках подготовки к проведению аукциона для продажи либо сдачи в аренду земельного участка возложена обязанность по получению технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с пунктом 2 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83, «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе **тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения**.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов **к сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения**.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в письме Минэкономразвития России от 30.06.2015 №Д23и-3009, положение подпункта 4 пункта 21 статьи 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.

Указание сведений, предусмотренных подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не свидетельствует о необходимости размещения организатором торгов документов в полном объеме (например, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом организатор торгов обязан представить для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (наличие/отсутствие центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, описание состава технических условий, что они включают, либо указание на отсутствие каких-то сведений и необходимость их самостоятельного получения на определенном этапе).

Положение пп. 4 пункта 21 статьи 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.

Отсутствие возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения 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.

Относительно сведений, содержащихся в извещении о проведении торгов №210218/18283703/01, сайт www.torgi.gov.ru в отношении лота №5 (земельный участок с КН 10:14:0070706:209) Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

Извещение о проведении торгов №210218/18283703/01 (лот №5) содержит **сведения** о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок/об ограничениях этих прав - указано, что участок расположен в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне р.Олонка; о виде разрешенного использования (ИЖС) и принадлежности земельного участка к определенной категории земель (земли населенных пунктов). Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения указаны в извещении следующим образом: **«возможность подключения к сетям теплоснабжения, водоотведения отсутствует. Возможность подключения к сетям водоснабжения имеется. Имеющиеся технические условия в приложенной документации»**. Параметры разрешенного строительства объекта: в приложенной документации.

Приложением являются основные виды разрешенного использования «Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами», включающие в себя условно-разрешенные виды использования, вспомогательные виды использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС.

Заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения и теплоснабжения является соблюдением условий, предусмотренных [пп. 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ](#).

Имеющаяся у Организатора торгов информация была указана в извещении о проведении аукциона и размещена на официальном сайте www.torgi.gov.ru в приложенной документации, опубликованной в электронном формате, следовательно, любое лицо, заинтересованное принять участие в аукционе, имело возможность с ней ознакомиться.

Вместе с тем, в материалы жалобы Организатором торгов были представлены технические условия подключения к сетям водоснабжения и водоотведения (письмо исх.№117 от 06.02.2018 ООО «Строительно-ремонтная компания»); 2)

письмо филиала ООО «ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО» в Республике Карелия исх.№63-РК от 22.01.2018 «О подключении к сетям теплоснабжения», согласно которому земельный участок с КН 10:14:0070102:138 находится на территории, где нет источников тепловой энергии и тепловых сетей, эксплуатируемых филиалом ООО «ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО»; 3)

В соответствии с пунктом 4 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе, информацию о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации (ВК РФ) водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В приложенной к извещению о проведении аукциона документации имеются сведения о расположении земельного участка в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне р.Олонка.

Комиссия Карельского УФАС России признает несостоятельным довод Докшукина З.М. об отсутствии необходимых сведений в части обременения земельного участка, поскольку ограничения по использованию земельного участка, расположенного в водоохранной зоне, устанавливаются в силу закона и действуют в отношении всей площади земельного участка, а не его отдельной части.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.12 ЗК РФ для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, в том числе, заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка и документы, подтверждающие внесение задатка. В составе размещенной на официальном сайте <https://torgi.gov.ru> документации также было опубликовано «Извещение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельного участка».

Разделами 1.2, 1.3 указанного Извещения предусмотрен порядок внесения и возврата задатка, а также порядок приема заявок на участие в аукционе, согласно которому к заявке на участие в аукционе прикладываются документы, в том числе, документы, подтверждающие внесение задатка.

В силу пункта 5 Извещения датой окончания приема заявок является 23.03.2018. Согласно части 6 статьи 39.12 ЗК РФ заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления.

Исходя из вышеизложенного следует, что задаток должен быть внесен до даты окончания приема заявок.

Размещение какого-либо договора о задатке не предусмотрено частью 21

статьи 39.11 ЗК РФ.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

Возможность обращения с жалобой и рассмотрение ее именно в порядке, установленном в статье 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», определяется **наличием реального (а не мнимого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица**, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате несоблюдения порядка организации и проведения торгов.

При принятии решения Комиссия Карельского УФАС России также учитывала, что *******, направил в Карельское УФАС России 6 жалоб на действия Организатора торгов по извещению №210218/18283703/01 в отношении лотов №№1, 2, 4, 5, 6 и 11.

Несмотря на идентичность доводов, изложенных в жалобах *******, жалоба в отношении лота №6 была отозвана Заявителем письмом вх.№1746 от 11.04.2018.

При этом, ******* заявку на участие в обжалуемых лотах, в том числе на лот №5, не подавал, за разъяснениями положений документации к Организатору торгов не обращался, что ставит под сомнение наличие реального интереса участия в аукционе.

Жалоб от реальных участников торгов в Карельское УФАС России не поступало.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу *******. на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, имеющего кадастровый номер <...> :14:0070706:209, площадью 1000 кв.м., местоположение: Республика Карелия, Олонецкий район, Олонецкое городское поселение, д.Рыпушкалицы (извещение №210218/18283703/01, сайт www.torgi.gov.ru, лот №5) **необоснованной**.

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия