

Организатор торгов:

Администрация Запорожского сельского поселения
Темрюкского района

*Ул.Ленина,22,
ст.Запорожская,
Темрюкский район,
353551*

Заявитель:

Скиба Наталья Павловна
*ул.Набережная.24,
п.Ильич,Темрюкский район,353548*

РЕШЕНИЕ № 50-Т/2017

**по результатам рассмотрения жалобы на нарушение процедуры торгов и порядка
заключения договоров**

27 февраля 2017 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению жалоб на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов

(далее – Комиссия) в составе:

Заместитель председателя Комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти

Члены Комиссии:

Тимофеев О.И. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Азарова Е.И. – ведущий специалист отдела контроля органов власти;

Сафронова О.А. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев жалобу С.Н. П. (далее – Заявитель) на действия Администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района (Ул. Ленина, 22, ст. Запорожская, Темрюкский район, 353551) (далее - Организатор торгов) при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка, лот №56 (извещение №1 размещено в газете «Тамань» от 26.12.2016-01.01.2017),

в присутствии представителя Администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района – В. А.С. (доверенность №6 от 21.02.2017г.), в присутствии Заявителя С. Н. П.,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрена жалоба С. Н. П. на действия Администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района (Ул. Ленина, 22, ст. Запорожская, Темрюкский район, 353551) при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка лот №56 (извещение №1 размещено в газете «Тамань» от 26.12.2016-01.01.2017).

Информация о поступлении жалобы размещена на официальном сайте Краснодарского УФАС России www.krasnodar.fas.gov.ru.

Рассмотрение жалобы состоялось 27.02.2017 в 15-00 по адресу: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 235, ком. 1.

Заявитель жалобы считает, что Организатор торгов в извещении о проведении торгов не разместил информацию о технических условиях подключения к инженерным коммуникациям (водопроводным сетям), чем ввел в заблуждение потенциальных претендентов на заключение договора аренды, считает, что торги должны быть признаны недействительными.

Организатор торгов возражает против доводов Заявителя, считает свои действия по предоставлению земельного участка в аренду обоснованными.

Комиссия Краснодарского УФАС России по делу №50-Т/2017, изучив доводы Заявителя и Организатора торгов, а также представленные документы и

сведения, в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», установила следующее.

Организатор торгов разместил в газете «Тамань» от 26.12.2016-01.01.2017, на официальном сайте Администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района, а также на сайте www.torgi.gov.ru информационное извещение о проведении аукциона на право на заключение договоров аренды, продаже права собственности на земельные участки, находящиеся на территории Запорожского сельского поселения Темрюкского района, государственная собственность на которые не разграничена в составе лотов № 54,55,56,57,58.

Лот №56. Право на заключение договора аренды земельного участка из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос.Ильич, прилегающий к участку по ул.Набережной, 24, с кадастровым номером 23:30:0102002:50, площадью 924 кв.м, с разрешенным видом использования: малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), с начальным размером арендной платы земельного участка 82000 (восемьдесят две тысячи рублей)

Согласно требованиям действующего законодательства данное извещение содержало необходимую информацию о месте, дате, времени проведения аукциона и определения победителя аукциона, порядке подачи заявки об участии в аукционе. Относительно информации о подключении к инженерным коммуникациям опубликовано следующее:

Технические условия в соответствии с проектом. Строительство и подключение инженерных сетей осуществляется за дополнительную плату в установленном порядке.

Частями 3, 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено следующее:

3. Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке, в том числе:

получение технических условий 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;

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если, в том числе:

4) 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.

Подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации утверждено, что извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе:

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).

Министерство экономического развития РФ в письме от 30 июня 2015 года № Д23и-3009 разъяснило, что Положение [подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, заключение о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения является соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 4 пункта 8 статьи 39.11](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Определением Верховного суда РФ от 11.04.2016 №308-ЭС16-2607 отказано истцу в передаче кассационной жалобы о признании недействительными аукционов по продаже права на заключение договоров купли-продажи земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов не выше 3-х этажей для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации. Суды исходили из следующего: отсутствие в извещении о проведении аукциона и аукционной документации конкретных сведений о технических условиях присоединения, а также

несоответствие отдельных технических условий требованиям [пункта 10](#) Правил N 83 не могут быть признаны существенным нарушением правил проведения торгов и служить основанием для признания торгов недействительными.

В соответствии с изложенным, в извещении о проведении аукциона на право предоставления в аренду земельного участка с разрешенным видом использования «малоэтажная жилая застройка», в том числе «размещение дачных домов и садовых домов» указаны сведения о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с проектом. Также оговорено, что строительство и подключение инженерных сетей осуществляется за дополнительную плату в установленном порядке.

Согласно протоколу аукциона от 08.02.2107 в аукционе участвовало 7 участников, участник под номером 2 (Заявитель) определен победителем аукциона, аукцион завершен, цена права на заключение договора аренды земельного участка по результатам торгов составила 3 004 480 (три миллиона четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей.

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу С. Н. П. на действия Администрации Запорожского сельского поселения Темрюкского района (Ул. Ленина, 22, ст. Запорожская, Темрюкский район, 353551) при проведении открытого аукциона по продаже права аренды земельного участка лот №56 (извещение №1 размещено в газете «Тамань» от 26.12.2016-01.01.2017) необоснованной.

Заместитель председателя Комиссии:

Е.В. Крамаренко

Члены Комиссии:

О.И. Тимофеенко

Е.И. Азарова

О.А. Сафронова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.