

- Решение
- **жалобе № 77-07-18.1/17**

«11» октября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя		
Комиссии:	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Членов		специалиста-эксперта отдела
Комиссии:	<...>	- контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
	<...>	специалиста-эксперта отдела
		- контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России,

рассмотрев жалобу ООО «Тема» (далее - Заявитель) на неправомерные действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет, организатор торгов),

У С Т А Н О

В Челябинское УФАС России поступила жалоба Заявителя на неправомерные действия Комитета при организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Красноармейская, 67-а, кадастровый номер <...> :36:0509009:132, общая площадь 1109 кв. м (далее – Земельный участок), извещение № 250817/0123135/01, лот 12 (далее – Аукцион, торги),

На заседании Комиссии представитель Заявителя поддержал доводы и дополнения к жалобе и пояснил следующее.

На Земельный участок, являющийся предметом Аукциона, отсутствуют сведения о технических условиях на подключение объектов капитального строительства к газораспределительной сети и технических условиях подключения

(технологического присоединения) объекта к системам водоснабжения и водоотведения, поскольку имеющиеся технические условия выданы на земельный участок с кадастровым номером № 74:36:0509009:113, то есть на земельный участок с иными характеристиками.

Кроме того, по мнению Заявителя к месту допустимого размещения объектов капитального строительства не обеспечена возможность пожарного проезда, что не соответствует пункту 4 Своду правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 (далее – Свод правил).

Комитет представил письменные пояснения (исх. № 30482 от 28.09.2017), на заседании Комиссии указал следующее.

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства. Технические условия получены на объект капитального строительства, имеющий одинаковое назначение, параметры и размещение объекта капитального строительства на Земельном участке, являющемся предметом Аукциона (назначение, максимальная площадь застройки, максимальная этажность, общая площадь объекта капитального строительства). Кроме того, сети газоснабжения, водоснабжения и водоотведения подводятся не к Земельному участку, а к объекту капитального строительства.

Также, по мнению Комитета, Свод правил, применяется к существующим объектам капитального строительства, требования к ширине проезда к строящимся объектам капитального строительства действующим законодательством не определены.

Изучив представленные материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.

Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьями 39.11, 39.12 ЗК РФ.

Распоряжением Администрации города Челябинска от 26.07.2017 № 9108-е «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Красноармейская, 67а, для строительства административного здания» принято решение о проведении Аукциона.

В печатном издании - газете «Вечерний Челябинск» от 25.08.2017 № 65 (12075) опубликовано извещение о проведении торгов.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, 25.08.2017 размещено извещение о проведении торгов.

В соответствии с извещением о проведении торгов, дата начала приема заявок на участие в торгах – 28.08.2017, дата окончания приема заявок на участие в торгах – 25.09.2017, дата проведения Аукциона – 28.09.2017.

1. Порядок подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусмотрен статьей 39.11 ЗК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 39.11 ЗК РФ 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:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](#) «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы);

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) 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;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Тем самым, указанный порядок организации аукциона распространяется на действия организатора торгов в отношении конкретного земельного участка и определяет его стадии.

Из указанного следует, что технические условия подключения

(технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения получают после постановки земельного участка на кадастровый учет.

Таким образом, установленная пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ процедура подготовки и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в отношении каждого поставленного на кадастровый учет земельного участка.

При этом, согласно подпункту 4 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если 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.

В извещении о проведении Аукциона содержатся сведения о технических условиях на подключение объекта капитального строительства к газораспределительной сети от 14.09.2015 № 5/2-14.0-607, выданные АО «Челябинскгоргаз», сроком на 3 года с даты выдачи, технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованным системам водоснабжения и водоотведения от 09.09.2015 № 8-54, выданные МУП «Производственное объединение водоснабжения и водоотведения», сроком на 2 года с даты выдачи на земельный участок, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Красноармейская, д. 67-а.

Вместе с тем, указанные технические условия получены для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, южнее здания по ул. Красноармейская, д. 67-а, кадастровый № 74:36:0509009:113, опубликованного 13.04.2017. Решением Комитета от 29.03.2017 № 4 данный аукцион был отменен.

Тогда как предметом Аукциона является Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0509009:132.

Согласно кадастровому паспорту от 06.10.2015 на земельный участок, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Красноармейская, д. 67-а, кадастровый № 74:36:0509009:113 общая площадь земельного участка составляет 1162 кв. м.

В соответствии с кадастровым паспортом от 10.07.2017 на земельный участок, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Красноармейская, д. 67-а, кадастровый № 74:36:0509009:132 общая площадь Земельного участка составляет 1109 кв. м. Земельный участок сформирован 10.07.2017.

Поскольку технические условия выданы при организации проведения аукциона на земельный участок с кадастровым № 74:36:0509009:113, при проведении Аукциона

на Земельный участок, являющийся предметом Аукциона технические условия на подключение объекта капитального строительства к газораспределительной сети, технические условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованным системам водоснабжения и водоотведения на момент опубликования извещения о проведении Аукциона отсутствуют.

Более того, как следует из пункта 3 статьи 39.11 ЗК РФ, получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляется после постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Довод Комитета о том, что технические условия получены на объект капитального строительства, назначение, максимальная площадь застройки, максимальная этажность которого не изменились, является несостоятельным, поскольку предметом Аукциона является Земельный участок с иной площадью и иными границами, чем земельный участок с кадастровым номером 74:36:0509009:113.

Более того, пунктом 8 [Правил](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 определено, что запрос органа местного самоуправления либо правообладателя земельного участка о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать, в том числе:

- 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).

Поскольку на земельный участок с кадастровым номером 74:36:0509009:132 не получены технические условия, организатором нарушен установленный пунктом 3 статьи 39.11 ЗК РФ порядок проведения Аукциона.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, 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).

Поскольку предметом Аукциона является право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:36:0509009:132, технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения должны быть получены при организации и проведении аукциона в отношении данного земельного участка.

Тем самым, указанный порядок предусматривает получение технических условий на объект капитального строительства, располагаемом на конкретном земельном участке, с определенными границами.

Таким образом, в извещении о проведении Аукциона по рассматриваемому предмету отсутствуют сведения 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, что является нарушением подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона, в том числе об ограничениях этих прав.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» объектом технического регулирования в настоящем Федеральном законе являются здания и сооружения любого назначения (в том числе входящие в их состав сети

инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения), а также связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса).

В своде правил приведены требования к объектам защиты различных классов функциональной пожарной опасности, представляющим собой отдельно стоящие здания и сооружения, а также требования к частям зданий, группам помещений и отдельным помещениям, входящим в состав объектов защиты (пункт 4.1 свода правил).

Вместе с тем, вопросы, связанные с формированием земельного участка при постановке на кадастровый учет, не могут быть рассмотрены в соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, поскольку не относятся к процедуре проведения торгов

Поскольку в действиях Комитета содержатся нарушения действующего законодательства при организации и проведении Аукциона, согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе выдать предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.

Руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Р Е Ш И Л А :

1. Признать жалобу ООО «Тема» обоснованной.
2. Признать в действиях Комитета по управлению имуществом и земельными отношениями города Челябинска при организации и проведении Аукциона нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.
3. Выдать Комитету по управлению имуществом и земельными отношениями города Челябинска в порядке части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка проведения торгов.
4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех

месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ № 77-07-18.1/17

об аннулировании торгов

«11» октября 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

Председателя	<...>	- заместителя руководителя Челябинского УФАС России;
Комиссии:		
Членов	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;
Комиссии:	<...>	специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России;

руководствуясь частью 20 статьи 18.1, пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, на основании решения № 77-07-18.1/17 от 11.10.2017 по жалобе ООО «Тема» на действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет, организатор торгов)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Комитету в срок до **27 октября 2017 года** совершить действия по аннулированию торгов в форме аукциона аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный район, ул. Красноармейская, 67-а, кадастровый номер <...> :36:0509009:132, общая площадь 1109 кв. м (далее – Земельный участок), извещение № 250817/0123135/01, лот 12 (далее – Аукцион, торги), а именно:

- принять решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru, решение об аннулировании Аукциона, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе его проведения;

- направить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, уведомление о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения.

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Челябинское УФАС России в срок **до 03 ноября 2017 года** с приложением подтверждающих документов (копии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, сведения о дате размещения указанной информации на сайте, копии уведомлений лицам, подавшим заявки на участие в торгах, о принятии решения об аннулировании Аукциона и отмене протоколов, составленных в ходе его проведения, с документами, подтверждающими их направление участникам торгов).

Документы, представленные в доказательство исполнения предписания, должны быть заверены печатью организации и подписью должностного лица, прошиты и пронумерованы, представлены с сопроводительным письмом и описью документов.

исание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.