

РЕШЕНИЕ

26.03.2018 г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее соответственно — Комиссия; Закон о защите конкуренции) в составе:

председатель Комиссии – <...> – руководитель Управления;

члены Комиссии: <...> – начальник отдела контроля органов власти,

<...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти,

<...> – старший специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, в присутствии представителей Администрации муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области <...> (доверенность от 15.03.2018), <...> (доверенность от 15.03.2018),

рассмотрев материалы дела №147-18-И по жалобе <...> (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области (далее – администрация Яковлевского района Белгородской области, Организатор торгов) при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание (баня)», расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, поселок Томаровка, кадастровый номер <...> :10:1703001:119, площадь 1772 кв.м. (Извещение №190118/5194719/02 лот №1, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru),

установила:

В Белгородское УФАС России поступила жалоба <...> на действия Организатора торгов – администрации муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание (баня)», расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, поселок Томаровка, кадастровый номер <...> :10:1703001:119, площадь 1772 кв.м. (Извещение №190118/5194719/02 лот №1, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru).

Заявитель сообщает, что опубликованное Организатором торгов Извещение и Документация об аукционе не содержат ряда сведений, размещение которых предусмотрено пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно:

- о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта 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 (технологическое присоединение к электросетям) на дату опубликования извещения.

Заявитель также указывает на отсутствие в Извещении и Документации об аукционе порядка проведения аукциона, опубликование которого предусмотрено пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Организатор торгов – администрация Яковлевского района Белгородской области с доводами жалобы не согласился, представил возражение, из которого следует, что в извещении о проведении указанного аукциона содержались сведения, размещение которых предусмотрено пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

В то же время, согласно возражению от 16.03.2018 №883 отсутствие сведений о максимально и (или) минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства Организатор торгов признал, сославшись на техническую ошибку.

Рассмотрев материалы настоящего дела, Комиссия Белгородского УФАС России приходит к следующим выводам.

18.01.2018 администрацией городского поселения «Поселок Томаровка» было принято распоряжение №7 «Об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в поселке Томаровка».

В рамках исполнения указанного распоряжения администрацией Яковлевского района Белгородской области был организован и проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в поселке Томаровка.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-

телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru 19.01.2018 было размещено Извещение №190118/51947/02 о проведении 21.02.2018 аукциона на право заключения аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 31:10:1703001:119, площадью 1772 кв.м., с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание (баня)», расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, поселок Томаровка.

Организатор торгов – администрация муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области.

Уполномоченный орган: администрация Городского поселения «Поселок Томаровка» муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области

Предмет договора: право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание (баня)».

Обременения земельного участка: отсутствуют.

Ограничения использования земельным участком: отсутствуют.

Цена аренды земельного участка: 600 000 рублей в год.

Дата публикации Извещения: 16 ч. 57 мин. 19.01.2018.

Дата окончания приема заявок: 15 ч. 00 мин. 16.02.2018.

Дата и место проведения аукциона: 10 ч. 00 мин. 21.02.2018, Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Ленина, 16, 4 этаж, зал заседаний.

Аукцион, открытый по составу участников и по форме подачи заявок проводился в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с протоколом от 19.02.2018 «О результатах аукциона на право заключения аренды земельного участка из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 31:10:1703001:119, с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание (баня)», расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, поселок Томаровка и признании его несостоявшимся», участником аукциона признан только один заявитель – <...>, которому Организатор торгов, в соответствии с пунктом 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, направил три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка вместе со вторым экземпляром настоящего протокола.

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 статьями 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 [пунктами 8 и 9 статьи 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.

Согласно пункту 8 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, исходя из смысла вышеприведенных норм, следует прямая, установленная законом, обязанность администрации Яковлевского района Белгородской области – как Организатора торгов по продаже права на заключение договора аренды, обратиться в эксплуатирующие организации за получением технических условий, и, получив их, выставить на торги земельный участок с уже имеющимися техническими условиями.

Из информации, представленной Организатором торгов – администрацией Яковлевского района Белгородской области на заседании Комиссии Белгородского УФАС России, следует, что в текстовой части Извещения о проведении аукциона размещены 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 к электросетям) на дату опубликования извещения.

Постановлением Правительства Российской Федерации 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» (далее – Постановление правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83) определено, что «сети инженерно-технического обеспечения» - это совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения.

Руководствуясь пунктом 7 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83, администрацией Яковлевского района Белгородской области были направлены запросы о получении технических условий в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в области тепло-, водоснабжения и водоотведения.

В виду того, что централизованная система горячего водоснабжения и центральное теплоснабжение в месте планируемого к размещению объекта капитального строительства, не предусмотрены, администрацией Яковлевского района Белгородской области в информационном сообщении о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 31:10:1703001:119 с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание» было указано, что техническая возможность подключения к сетям теплоснабжения предполагаемого к строительству объекта отсутствует.

В разделе извещения «Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение» о проводимом аукционе приводятся сведения о технических условиях подключения объекта строительства к газораспределительной сети и к сетям водоснабжения и водоотведения с указанием предельной свободной мощности существующих сетей, максимальной нагрузки, сроков подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срока действия технических условий и плате за подключение на дату опубликования извещения.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.06.2015 №Д23и-3009, 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.

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. Вместе с тем, организатор торгов обязан представить для ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка. 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.

Кроме того, в целях выполнения требований подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, в вышеуказанном извещении были указаны технические условия подключения объекта капитального строительства к газораспределительной сети, предусматривающие отопление, горячее водоснабжение и вентиляцию, а также сведения о подключении к сетям водоснабжения и водоотведения.

Представителями администрации Яковлевского района Белгородской области на заседании Комиссии Белгородского УФАС России были представлены копии ответов ресурсоснабжающих организаций на соответствующие запросы, направленных до проведения торгов: в части технических условий подключения объекта строительства к газораспределительной сети ответ от АО «Газпром газораспределение Белгород» (от 29 декабря 2017 года исх. №540-А); в части технических условий на подключение объекта строительства к сетям водоснабжения и водоотведения ответ от ООО «Водоканал» (от 14.12.2017 года №825).

При этом, Комиссия Белгородского УФАС России отмечает, что в понятие сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83 не включены электрические сети. В связи с этим, запрос и последующее размещение информации о возможности подключения к электрическим сетям, и о размере платы за подключение (технологическое присоединение к электросетям) при проведении аукциона не является обязательным для Организатора торгов.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия Белгородского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации в частим неуказания в извещении сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к электрическим сетям.

Довод Заявителя об отсутствии в извещении о проводимом аукционе порядка проведения аукциона не нашел своего подтверждения в ходе изучения Комиссией Белгородского УФАС России извещения и Документации об аукционе.

Порядок проведения аукциона размещен в разделе «VI. Порядок проведения аукциона» проекта договора аренды земельного участка, который является частью извещения о проводимом аукционе.

В части неуказания в извещении о проводимом аукционе сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, Организатор торгов признал довод, приведенный в жалобе Заявителя, обосновав отсутствие таких сведений технической ошибкой.

Организатор торгов на заседании Комиссии Белгородского УФАС России сообщил о том, что на момент проведения аукциона предельные параметры разрешенного строительства в отношении указанного земельного участка были определены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, что подтверждается выпиской из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности от 10.08.2017 года №314и, представленной в материалы дела.

Комиссией Белгородского УФАС России установлено, что сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в Документации об аукционе отсутствуют.

Отсутствие сведений в извещении о проводимом аукционе, размещение которых предусмотрено пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, является нарушением порядка проведения торгов на заключение договора аренды земельного участка Организатором торгов – администрацией Яковлевского района Белгородской области, что образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Комиссией Белгородского УФАС России установлено, что Заявитель – <...> заявку на участие в проводимом аукционе не подавал, им не направлялись запросы Организатору торгов о разъяснении сведений, размещенных в Извещении об аукционе, намерения Заявителя участвовать в аукционе ничем не подтверждены.

Кроме того, по результатам торгов между администрацией Яковлевского

района Белгородской области и единственным участником аукциона Титенко А.А. был заключен договор на право аренды земельного участка.

Таким образом, оснований для выдачи предписания антимонопольным органом Организатору торгов не имеется.

На заседании Комиссии Белгородского УФАС России 16.03.2018 было объявлено о продлении сроков рассмотрения дела №147-18-И до 26.03.2018 года.

26.03.2018 состоялось заседание Комиссии Белгородского УФАС России по делу №147-18-И, на котором было принято решение об обоснованности жалобы <...>.

На основании изложенного, Комиссия Белгородского УФАС России, руководствуясь статьёй 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <...> на действия Организатора торгов – администрации муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области (ИНН 3121000018, ОГРН 1023101457092) при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание (баня)», расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Яковлевский район, поселок Томаровка, кадастровый номер <...> :10:1703001:119, площадь 1772 кв.м. (Извещение №190118/5194719/02 лот №1, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru), обоснованной.

2. В связи заключением договора по результатам проведенных торгов, предписание администрации муниципального района «Яковлевский район» Белгородской области не выдавать.

3. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Белгородского УФАС России для принятия процессуального решения о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

Решение или предписание комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.