

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области по рассмотрению жалоб, предусмотренных ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области № 12 от 14.01.2016 г.), в составе:

Председателя Комиссии – заместителя руководителя Управления <....>; членов Комиссии: <....>, <....>, <....>, <....>;

в присутствии <....>;

в присутствии представителя организатора торгов – администрации МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области <....> (доверенность);

рассмотрев жалобу <....> на действия организатора торгов – администрации МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:21:2602001:471, площадью 55450 кв.м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, Чернореченский сельсовет, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:21:2602001, разрешенное использование: для строительства звероводческого хозяйства (ферма, холодильное хозяйство, кормоцех, электрогенераторная подстанция, цех первичной обработки шкур) и вспомогательные промышленные производства (склад для хранения сухих животных и зерновых кормов, машинно - тракторный парк, ремонтная мастерская, строительный цех) (извещение № 100616/0088053/01),

УСТАНОВИЛА:

19 июля 2016 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области поступила жалоба Слободяника О.В. (вх. № 5852э) на действия организатора торгов – администрации МО Чернореченский сельсовет Оренбургского р-на Оренбургской обл. при проведении открытого аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 56:21:2602001:471, площадью 55450 кв.м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, Чернореченский сельсовет, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:21:2602001, разрешенное использование: для строительства звероводческого хозяйства (ферма, холодильное хозяйство, кормоцех, электрогенераторная подстанция, цех первичной обработки шкур) и вспомогательные промышленные производства (склад для хранения сухих животных и зерновых кормов, машинно - тракторный парк, ремонтная мастерская, строительный цех) (извещение № 100616/0088053/01).

Жалоба подана в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. и с соблюдением требований, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В связи с поступлением жалобы, Оренбургским УФАС России на основании части

11 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» заявителю, организатору торгов направлены уведомления о принятии жалобы к рассмотрению (исх. № 9959, № 9958 от 22.07.2016 г.).

Рассмотрение жалобы назначено на 26 июля на «14» часов «30» минут.

На заседании Комиссии заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, и пояснил следующее. Администрацией МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района был объявлен открытый аукцион на право заключения договора купли – продажи (извещение № 100616/0088053/01.

11.07.2016 г. на сайте www.torgi.gov.ru были опубликованы изменения на основании Постановления администрации МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области 08.07.2016 № 200-п «Об отмене проведения аукциона в электронной форме №100616/0088053/01 на право заключения договора купли-продажи земельного участка №56:21:2602001:471», согласно которому в отношении выставленного на торги земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. В связи с этим открытый аукцион по продаже права на заключение договора купли-продажи, назначенный на 14.07.2016 г., был отменен.

Вместе с тем, в извещении №100616/0088053/01 от 10.06.2016 имеются следующие сведения о земельном участке: «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: есть технические условия для подключения электричества».

При этом письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № Д23и-3009 обозначено, что в случае отсутствия возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, предоставляет мотивированный отказ в выдаче таких условий в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83

При этом данное обстоятельство 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.

На основании изложенного, заявитель просит признать жалобу обоснованной и обязать организатора торгов внести изменения в аукционную документацию, провести аукцион заново.

Представитель организатора торгов – администрации МО Чернореченский с/с Оренбургского района с доводами жалобы не согласился, пояснил следующее.

Администрацией МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района был объявлен открытый аукцион на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером 56:21:2602001:471 (извещение № 100616/0088053/01).

При осмотре данного земельного участка одним из подавших заявку на участие в аукционе <....> и ознакомлении им с технической документацией было установлено, что технические условия для объектов к сетям электроснабжения отсутствуют (срок действия ранее выданных истек в январе 2016 г.). Впоследствии, <....> была подана жалоба об отмене аукциона по данным основаниям. По результатам рассмотрения данной жалобы было принято решение об отмене аукциона, ввиду чего издано постановление № 200-П от 08.07.2016 года и 11.07.2016 года открытый аукцион № 100616/0088053/01 в соответствии пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ был отменен на законных основаниях.

До выставления обозначенного земельного участка на торги иные технические условия организатором торгов получены не были.

Требования заявителя о возобновлении данного аукциона, по мнению организатора торгов не состоятельны, так как в пп. 4 п. 8 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ указано, земельный участок не может быть предметом аукциона, если в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, так разрешенное использование земельного участка выставленного на аукцион предусматривает строительство объектов звероводческого хозяйства.

Задатки, внесенные лицами, подавшими заявки на участие у рассматриваемом аукционе, были возвращены в течение трех рабочих дней со дня объявления об отмене аукциона. Заявитель в данных торгах не участвовал.

Руководствуясь вышеизложенным, организатор торгов просит признать жалобу необоснованной.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, Комиссия Оренбургского УФАС России пришла к следующим выводам.

Администрацией МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в соответствии с Постановлением № 161-п от 10.06.2016 г. объявлено о проведении открытого аукциона на право заключения договора купли – продажи земельного участка с кадастровым номером 56:21:2602001:471 (далее – аукционная документация).

10.06.2016 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru опубликовано извещение № 100616/0088053/01 о проведении открытого аукциона на право на заключения договора купли - продажи земельного участка с кадастровым номером 56:21:2602001:471, площадью 55450 кв.м., местоположение: Оренбургская область, Оренбургский район, Чернореченский сельсовет, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:21:2602001, разрешенное использование: для строительства звероводческого хозяйства (ферма, холодильное хозяйство,

кормоцех, электрогенераторная подстанция, цех первичной обработки шкур) и вспомогательные промышленные производства (склад для хранения сухих животных и зерновых кормов, машинно - тракторный парк, ремонтная мастерская, строительный цех), а также аукционная документация в форме приложения к нему.

Приём заявок на участие в аукционе производится по адресу организатора торгов: Оренбургская область, Оренбургский район, с. Черноречье, ул. Степная, 32.

Дата и время приема заявок: с 11.06.2016 г. с 10 ч. 00 мин. до 12.07.2016 г. 10 ч. 00 мин.

Место, дата и время проведения аукциона: Оренбургская область, Оренбургский район, с. Черноречье, ул. Степная, 32, помещение Дома Культуры; 14.07.2016 г. в 10 ч. 00 мин.

08.07.2016 г. администрацией МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района издано Постановление № 200-п, согласно п. 1 которого открытый аукцион по извещению № 100616/0088053/01 отменен в связи с тем, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:21:2602001:471 отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектом инженерно – технического обеспечения.

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 ст. ст. 39.11, 39.12, 39.13 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

Согласно п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ 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.

Таким образом, норма пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ детализирует перечень условий, которыми должен обладать земельный участок, являющийся предметом торгов. В частности, в предмет аукциона также должны входить 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 (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).

Согласно п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83) к сетям инженерно - технического обеспечения относятся имущественные объекты, используемые в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и

водоотведения. Федеральный закон от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» объектами электроэнергетики также называет объекты инженерно-технического обеспечения.

В ходе анализа извещения № 100616/0088053/01, информации, размещенной на сайте www.torgi.gov.ru, Комиссией Оренбургского УФАС России по рассмотрению жалобы установлено, что условия технического подключения (технологического присоединения) к объектам тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения отсутствуют. Относительно условий технологического присоединения к объектам электроэнергетики обозначено, что таковые условия имеются.

Согласно материалам дела, ресурсоснабжающие организации по газо-, тепло-, водоснабжению, водоотведению администрации МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района не представляли информацию об условиях технического подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технологического обеспечения.

Условия технологического присоединения энергопринимающих устройств были определены ввиду заключения с ОАО «МРСК Волги» договора № 8230008977 от 29.01.2014 г. «Об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых свыше 150 кВт и менее 670 кВт)». Согласно п. 2 указанного договора определено, что технологическое присоединение необходимо для электроснабжения звероводческого хозяйства и строительной площадки, в том числе расположенных: Оренбургская область, Оренбургский район, Чернореченский сельсовет, участок расположен в западной части кадастрового квартала 56:21:2602001. При этом срок действия указанных условий технологического присоединения составляет два года со дня заключения обозначенного договора.

Таким образом, на момент принятия решения о проведении открытого аукциона по извещению № 100616/0088053/01 условия технологического присоединения к электрическим сетям не являлись актуальными, не могли быть применены, поскольку срок действия выданных ранее условий истек 29.01.2016 г.

В соответствии с п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в случае если отсутствуют сведения 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.

Следовательно, администрацией МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района при формировании извещения не были соблюдены требования пп. 4 п. 21, п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ.

Согласно ч. 24 ст. 39.11 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе

в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и вернуть его участникам внесенные задатки.

Аналогичное положение, регламентирующее основания отказа от проведения аукциона, определено п. 1.12 аукционной документации.

Таким образом, организатором торгов - администрацией МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района правомерно издано Постановление № 200-п от 08.07.2016 г., согласно которому открытый аукцион по извещению № 100616/0088053/01 отменен в связи с тем, что в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:21:2602001:471 отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектом инженерно – технического обеспечения. В связи с этим довод заявителя о том, что отсутствие технических условий (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения не является препятствием для проведения аукциона, является необоснованным.

В обоснование своей позиции заявитель ссылается на письмо Министерства экономического развития РФ от 30.06.2015 года № Д23и-300. Однако, указанное письмо в данном случае не может быть применимо, поскольку не является нормативным правовым актом, обязательным для применения. Более того, содержание данного письма отражает ту ситуацию, когда организатором торгов был сделан запрос в ресурсоснабжающую организацию с целью получения технических подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технологического обеспечения, по результатам рассмотрения которой такая организация направляет в адрес организатора торгов мотивированный отказ в выдаче обозначенных условий. Т.е. наличие заключения о невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданного ресурсоснабжающей организацией, является соблюдением условий, предусмотренных [п. 4 ч. 8 статьи 39.11](#) ЗК РФ.

Также, на рассмотрение жалобы заявителем не были представлены документы, доказательства, свидетельствующие о признаках ограничения конкуренции при проведении указанного аукциона и непосредственно о нарушении его прав.

В связи с вышеизложенным, жалоба <....> Комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области признается необоснованной.

Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-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, за исключением жалоб, рассмотрение

которых предусмотрено Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно п. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «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 [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу <....> необоснованной.

Председатель Комиссии

<....>

Члены Комиссии

<....>

<....>

<....>

<....>

Примечание: настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.