

11 февраля 2019 года г. Волгоград

Решение по жалобе № 034/01/18.1-44/2019

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

Председатель комиссии: Ячменева О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены комиссии: Савинкова О.А. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,

Тибилова Э.А. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев по правилам ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) жалобу Р.Г.А. (далее – Заявитель) на действия организатора аукциона – администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области (ИНН 3437500793) при организации и проведении открытого аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 111218/0175986/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)),

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России 23.01.2019 (вх. № 515) поступила жалоба Заявителя на действия организатора аукциона - администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области (далее - Администрация) при организации и проведении открытого аукциона по на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 111218/0175986/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

В соответствии с ч. 11 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№ 03-8/554 от 28.01.2019) направлено 28 января 2019 года в Администрацию, Заявителю по электронной почте. Уведомлением о продлении срока принятия решения по жалобе от 31.01.2019 № 03-8/714 срок принятия решения продлен до 12.02.2019, рассмотрение жалобы назначено на 11.02.2019. Рассмотрение жалобы состоялось 11.02.2019 в 11 часов 00 минут.

На рассмотрении присутствовали: Шведкова Т.А. – представитель Администрации по доверенности от 30.01.2019 (до отложения 31.01.2019), заявитель не явился (извещен надлежащим образом).

Обжалуемые торги – аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельных участков лоты № 1, 2, 3 (далее – Аукцион):

Извещение № 111218/0175986/01 о проведении Аукциона (далее – Извещение) опубликовано 11.12.2018 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (далее – Официальный сайт торгов).

Организатор Аукциона – Администрация (далее – Организатор аукциона).

Аукцион проведен на основании распоряжения Администрации от 30.11.2018 № 2891 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков».

Реализуются земельные участки:

Лот № 1 - кад. № 34:16:110001:2159, по адресу: Волгоградская область, Михайловский район, п. Отрадное, 0 м по направлению на запад от земельного участка с кад. № 34:16:110001:1715.

Лот № 2 - кад. № 34:16:080006:107, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Волгоградская область, Михайловский район, х. Сеничкин, участок находится примерно в 1,4 км по направлению на северо-восток от ориентира;

Лот № 3 - кад. № 34:16:060004:38, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, Ориентир: Волгоградская область, Михайловский район, х. Ильменский-2, участок находится примерно в 0,6 км по направлению на восток от ориентира.

Из жалобы Заявителя следует, что Организатор аукциона в нарушение требований пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) не указал информацию о плате за подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, строительство которых возможно на земельных участках, право аренды которых реализуется на Аукционе, в нарушении п. 7 ст. 39.12 ЗК РФ задаток Заявителя был возвращен более чем через три дня после направления Заявителем заявления о возврате задатка.

Представителем Администрации представлены пояснения по жалобе от 31.01.2019 исх. № Р-57. Считает жалобу необоснованной.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия пришла к следующим выводам.

1. В соответствии с п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи.

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

Согласно п. 4 ч. 3 ст. 39.11 ЗК РФ одним из этапов образования земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовки к проведению аукциона является 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.

ЗК РФ в п. 4 ч. 8 ст. 39.11 установлено, что 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 силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать 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).

Исходя из указанного положения сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должны содержать следующие данные: предельная свободная мощность существующих сетей; максимальная нагрузка и срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения; срок действия технических условий; плата за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения.

В соответствии с п. 2 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее – Правила № 83) под сетями инженерно-технического обеспечения понимается совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения.

Исходя из положений указанной нормы ЗК РФ наличие сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и о плате за подключение является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки участка, соответственно, данная информация должна быть доведена до всех заинтересованных лиц, желающих принять участие в аукционе.

Таким образом, земельный участок не может быть предметом аукциона в случае отсутствия сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям водоснабжения и водоотведения.

Вид разрешенного использования земельного участка по лоту № 1 кад. № 34:16:110001:2159 ведение личного подсобного хозяйства, категория земель - земли населенных пунктов.

Из материалов дела следует, что в Извещении указано следующее:

Водоснабжение: подключение возможно от действующего водопровода Д-63 (ПЭ) по ул.Виноградная до проектируемого объекта;

Газоснабжение: техническая возможность подключения объекта с расходом газа до 5 м<sup>3</sup>/час существует от надземного газопровода низкого давления Д 57 мм по ул.Рабочая; стоимость подключения к сетям ООО «Газпром газораспределение Волгоград» определяется в процессе поэтапного получения услуг по газификации собственником земельного участка, застройщиком;

Электроснабжение: ближайшим открытым питающим центром Филиала ПАО «МРСК Юга» - «Волгоградэнерго» к земельному участку является ПС 35/10 кВ «Отраденская».

Таким образом, как видно из указанной информации Извещение не содержит сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения, о плате за подключение к сетям водоотведения, в Извещении также отсутствует информация о плате за подключение к объектам водоснабжения. При этом указание сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям электроснабжения и газоснабжения не является обязательным в силу закона.

Администрацией представлены выданные муниципальным унитарным предприятием «Михайловское водопроводно-канализационное хозяйство» городского округа город Михайловка Волгоградской области предварительные технические условия № 348-2018, к которым прилагаются тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения (техническая вода). Соответственно Администрация обладала информацией о плате за подключение к объектам водоснабжения.

Следовательно, организатором Аукциона нарушен пп. 4 п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ в части неуказания сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоотведения, о плате за подключение к объектам водоснабжения и водоотведения. Довод Заявителя обоснован.

2. ЗК РФ в ч. 1 ст. 78 предусматривает, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства). Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от

границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства (ч. 1 ст. 78 ЗК РФ).

Вид разрешенного использования участка по лоту № 2 - кад. № 34:16:080006:107, под рыбоводство, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Согласно пояснений Администрации участок предназначен для разведения и (или) содержания, выращивания объектов рыбоводства (аквакультуры). Нижне-Волжским бассейновым водным управлением Федерального агентства водных ресурсов на запрос Комиссии Управления предоставлена информация (№ АЕ-8-231/04 от 06.02.2019), что сведения по данному объекту в государственном водном реестре отсутствуют.

Вид разрешенного использования участка по лоту № 3 - кад. № 34:16:060004:38 для производства сельскохозяйственной продукции, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Согласно пояснений Администрации участок предназначен для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур.

Таким образом, вид разрешенного использования земельных участков кад. № 34:16:080006:107, кад. № 34:16:060004:38 не предусматривает возможность строительства зданий, сооружений. Довод заявителя о чем не обоснован.

3. В п. 7 ст. 39.12 ЗК РФ закреплено, что заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона организатор аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем (п. 18 ст. 39.12 ЗК РФ)

Вместе с тем, п. 7, п. 18 ст. 39.12 ЗК РФ распространяются на лиц, подавших заявку. Р.Г.А. **были оплачены задатки, но** заявки не подавались, в связи с чем п. 7, п. 18 ст. 39.12 ЗК РФ не подлежат применению в данных обстоятельствах. Администрация не была обязана возвращать задатки Р.Г.А. **в установленный** п. 7, п. 18 ст. 39.12 ЗК РФ срок, в связи с чем возвращение сумм задатка более чем в трехдневный срок не является нарушением указанных норм. Довод заявителя не обоснован.

4. В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона 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 п. 3.1 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 19 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому в порядке, установленном ч. 11 ст.

18.1 Закона о защите конкуренции, направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка (п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 16.01.2019, в соответствии с п. 14 ст. 39.12 ЗК РФ в связи с тем, что по каждому лоту подано по одной заявке, Аукцион признан несостоявшимся.

В связи с тем, что на момент направления Организатору торгов уведомления о принятия жалобы Заявителя к рассмотрению 28.01.2019, договоры аренды по результатам Аукциона подписаны единственными участниками Аукциона по каждому лоту, т.е. были заключены, Комиссией принято решение предписание о совершении действий, направленных на устранение выявленных нарушений не выдавать.

В связи с чем, оснований для выдачи предписания Комиссией Управления не выявлено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Р.Г.А. на действия организатора торгов администрации городского округа город Михайловка Михайловского муниципального района Волгоградской области при организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков (извещение № 111218/0175986/01, размещено на сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), обоснованной.

2. Признать организатора аукциона – администрацию администрации городского округа город Михайловка Михайловского муниципального района Волгоградской области **нарушившей** подпункт 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Предписание не выдавать.

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Волгоградской области в течение трех месяцев со дня его принятия.