

РЕШЕНИЕ

27.03.2018 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,

<...> – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

<...> – старший специалист 1 разряда отдела контроля органов власти, в присутствии представителя Администрации муниципального района «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области <...> (доверенность от 23.03.2018 №1.2-02/634/1),

рассмотрев материалы дела №183-18-И по жалобе <...> (далее – Заявитель) на действия Организатора торгов – администрации муниципального района «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области (далее – администрация Валуйского района Белгородской области, Организатор торгов) при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «магазины», расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Валуйский район, село Шелаево, кадастровый номер <...> :26:2703001:588, площадь 300 кв.м. (Извещение №070218/0078116/01 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 «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «магазины», расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Валуйский район, село Шелаево, кадастровый номер <...> :26:2703001:588, площадь 300 кв.м. (Извещение №070218/0078116/01 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 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.

Организатор торгов – администрация Валуйского района Белгородской области с доводами жалобы не согласился, представил возражение (от 26.03.2018 №1.2-02/642), из которого следует, что в извещении о проведении указанного аукциона содержались сведения, размещение которых предусмотрено пунктом 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

29.01.2018 администрацией муниципального района «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области было принято распоряжение №102-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды (годовой размер арендной платы) земельного участка».

В рамках исполнения указанного распоряжения администрацией Валуйского района Белгородской области был организован и проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка в селе Шелаево Валуйского района Белгородской области.

На официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет www.torgi.gov.ru 07.02.2018 было размещено Извещение №070218/0078116/01 о проведении 16.03.2018 аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «магазины», расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Валуйский район, село Шелаево, кадастровый номер <...> :26:2703001:588, площадь 300 кв.м.

Организатор торгов – администрация муниципального района «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области.

Предмет аукциона: продажа права на заключение договора аренды (годовой размер арендной платы) земельного участка, разрешенное использование – «магазины».

Начальная цена: размер ежегодной арендной платы – 70 750 рублей.

Срок аренды: 3 года.

Дата публикации Извещения: 08 ч. 00 мин. 07.02.2018.

Дата окончания приема заявок: 17 ч. 00 мин. 12.03.2018.

Дата и место проведения аукциона: 15 ч. 00 мин. 16.03.2018, Белгородская область, Валуйский район, г. Валуйки, Красная площадь, 1, большой зал, 4 этаж.

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

В соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды (годовой арендной платы) земельного участка от 14.03.2018 №1, участником аукциона признан только один заявитель – Миляев Андрей Викторович, 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.

В связи с поступлением жалобы <...> договора с <...> было приостановлено.

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 Валуйского 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 Валуйского 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 Валуйского района Белгородской области были направлены запросы о получении технических условий в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в области тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Представителями администрации Валуйского района Белгородской области

на заседании Комиссии Белгородского УФАС России были представлены копии ответов ресурсоснабжающих организаций на соответствующие запросы, направленные до проведения торгов: в части технических условий подключения объекта капитального строительства к газораспределительной сети ответ от АО «Газпром газораспределение Белгород» (от 16 января 2018 исх. №01-А) (в связи с отсутствием сетей централизованного теплоснабжения); в части технических условий на подключение объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения ответ от Валуйского МУП «Водоканал» (от 15 января 2018 исх. №20), в части технических условий подключения капитального объекта строительства к электрическим сетям ответ от филиала ПАО «МРСК-Центра – Белгородэнерго» (от 16 января 2018 №БЛ/Р6/19).

В Извещении о проводимом аукционе приводятся сведения о технических условиях подключения объекта строительства к сети газораспределения и к электрическим сетям.

Организатор торгов в Извещении указал, что подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения и водоотведения) невозможно, в связи с отсутствием водопроводных и канализационных сетей.

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.

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.

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.

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 «Город Валуйки и Валуйский район» Белгородской области (ИНН 3126004834, ОГРН 1023102161147) при проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «магазины», расположенного по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, Валуйский район, село Шелаево, кадастровый номер <...> :26:2703001:588, площадь 300 кв.м. (Извещение №070218/0078116/01 лот №1, опубликовано на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – www.torgi.gov.ru), необоснованной.

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.