

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:<...>.

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) жалобу <...>. (вх. № 1818 от 11.04.2017) на действия Организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» (далее – Организатор торгов, Управление) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных в Прионежском муниципальном районе (извещение № 220217/18283703/02 (лот № 6), на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), в присутствии:

- Заявителя <...>.,
- представителя Организатора торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» <...>. (копия доверенности имеется в материалах дела),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/41-2017/1334 от 12.04.2017) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 19.04.2017 в 11 часов 40 минут, состоялось в указанное время. В связи с необходимостью получения дополнительной информации по жалобе, в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия Карельского УФАС России объявила перерыв в рассмотрении настоящей жалобы до 16 часов 10 минут 28.04.2017.

#### Доводы жалобы сводятся к следующему:

По мнению Заявителя, указанная в извещении о проведении аукциона информация противоречит нормам статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), а именно - отсутствует информация 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), что противоречит подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, принять решение об отмене результатов аукциона.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (письмо исх.№7193 от 13.04.2017), считает доводы Заявителя несостоятельными, в связи с чем просит признать жалобу необоснованной.

На рассмотрении жалобы представители Организатора торгов пояснили, что в извещении о проведении торгов в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:20:0020105:324, расположенного по адресу: Прионежский район, с. Заозерье, площадь 1 500 кв.м, в графе «Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения» было указано: «В приложенной документации».

Во вкладке «Документы» на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) были размещены технические условия подключения, с которыми мог ознакомиться любой желающий.

**В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.**

На официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено информационное сообщение №220217/18283703/02 о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных в Прионежском муниципальном районе.

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Предмет аукциона - право на заключение договора аренды земельного участка сроком на 20 лет. (лот № 6).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.

Начальный размер ежегодной арендной платы – 27 284 рублей.

Шаг аукциона– 819 рублей.

Размер задатка – 5 457 рублей.

Прием заявок осуществляется с 27.02.2017 по 28.03.2017.

Дата и время проведения аукциона - 31.03.2017 в 10.00.

**Заслушав доводы представителей Заявителя, Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.**

Требования к содержанию извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлены в [пункте 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ.

Согласно [подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

В соответствии с [пунктом 2](#) Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83, «сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в письме Минэкономразвития России от 30.06.2015 №Д23и-3009, положение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ 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**.

Указание сведений, предусмотренных [подпунктом 4 пункта 21 статьи 39.11](#) ЗК РФ не свидетельствует о необходимости размещения организатором

торгов документов в полном объеме (например, писем о технических условиях/технической возможности подключения к системе теплоснабжения, правил землепользования и застройки и прочее), при этом организатор торгов обязан представить на ознакомления неопределенного круга лиц исчерпывающие сведения о возможности застройки участка (наличие/отсутствие центральных сетей водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, описание состава технических условий, что они включают, либо указание на отсутствие каких-то сведений и необходимость их самостоятельного получения на определенном этапе).

Комиссией Карельского УФАС России установлено, что, открывая на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение №220217/18283703/02, сайт автоматически формирует и предлагает для скачивания извещение (в отношении всех 9-ти лотов) в формате RTF, либо PDF.

В пункте «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» извещения по обжалуемому аукциону (в том числе по лоту №6) указано, что данная информация содержится «в приложенной документации» (вкладка «документы»).

Согласно приложенной документации (письма РКС от 17.01.2017 № 130.04-1-1/44, от 20.12.2016 № 131.04-4-10/9362, письмо АО «Газпром газораспределение Петрозаводск» от 30.01.2017 № 191, письмо МУП Прионежского муниципального района «Прионежский водоканал» от 15.12.16 №708, письмо филиала «Карельский» ПАО «Территориальная генерирующая компания № 1» от 19.12.2016 № 1179-03/12):

- техническая возможность подключения к централизованным сетям теплоснабжения отсутствует;

- техническая возможность подключения (технического присоединения) к сетям газоснабжения отсутствует, так как нет сетей газораспределения природного газа;

- подключение к сетям водоснабжения невозможно, в связи с удаленностью объекта от существующих сетей Прионежского района;

- подключение (технологическое присоединение) к инженерным сетям возможно.

Таким образом, в извещении о проведении торгов, опубликованном Организатором торгов, содержатся все сведения, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно протоколу о проведении открытого аукциона от 31.03.2017 на участие в аукционе по лоту № 6 поступило 4 заявки. Победителем аукциона по лоту № 6 признан <...>. с ценой 472 001, 00 рублей.

Оценив вышеизложенное, Комиссия Карельского УФАС России пришла к

выводу, что потенциальным участникам аукциона была предоставлена вся имеющаяся у Организатора торгов информация о предмете торгов (лот №6), Заявитель принял участие в аукционе, в последствии став победителем, предложив наибольшую цену. Заявитель до проведения торгов не обжаловал положения аукционной документации, за разъяснениями к Организатору торгов не обращался.

На заседании Комиссии Карельского УФАС России также установлено, что <...>. предпринимал меры по получению указанного земельного участка с 2012 года, именно он обратился в Государственный комитет Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Вышеуказанное, по мнению Комиссии Карельского УФАС России, свидетельствует о том, что Заявитель обладал информацией о технических характеристиках земельного участка.

Таким образом, Комиссия Карельского УФАС России не усматривает в действиях Организатора торгов нарушений подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу <...>. на действия организатора торгов - Организатора торгов – ГКУ РК «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных в Прионежском муниципальном районе (извещение №220217/18283703/02 (лот № 6), на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) необоснованной.