

Решение № 05-04.1/75-17

о признании жалобы обоснованной

04.07.2017 г. Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия) в составе:

< ... >,

рассмотрев в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), жалобу общества с ограниченной ответственностью «Альтера» (далее – ООО «Альтера», Заявитель) на действия Министерства имущественных отношений Омской области (далее – Министерство) при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Омской области, из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:110225:2032 (далее – земельный участок) (извещение о проведении аукциона № 270417/0077737/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет») (далее – Аукцион),

в присутствии:

- представителя Заявителя - < ... >,
- представителей Ответчика - < ... >,
- представителя ТК «Аргумент» - < ... >,

УСТАНОВИЛА:

1. В Омское УФАС России поступила жалоба Заявителя (вх. от 16.06.2017 № 4792) на действия Министерства при проведении Аукциона. Заявитель считает, что извещение и документация о проведении Аукциона не соответствуют требованиям действующего законодательства.

В обоснование своей позиции Заявитель поясняет следующее:

Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

**1.1.** Заявитель считает, что извещение о проведении Аукциона в нарушение подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ не содержит всю необходимую информацию, а именно:

- информацию об ограничении прав на земельный участок, являющийся предметом Аукциона;
- сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства;
- информацию о технических условиях подключения (технологического подключения) объекта капитального строительства.

По мнению Заявителя, расположение на земельном участке объектов движимого имущества (контейнеров) в количестве 237 штук, собственники которых не установлены, является ограничением прав на земельный участок. Указание в пункте 1.3 проекта договора аренды и в графе «ограничения, обременения права» извещения о проведении Аукциона данных сведений являются недостаточными. Министерство обязано было указать в извещении, что контейнеры находятся в эксплуатации конкретного лица и/или лиц.

Заявитель полагает, что организатору торгов известны владельцы находящегося на земельном участке имущества, поскольку в производстве Арбитражного суда Омской области находились и находятся несколько дел по искам Министерства о взыскании неосновательного обогащения за использование земельного участка с кадастровым номером 55:36:110225:2032 (дела №№ А46-2315/2015, А46-15353/2016, А46-15352/2016, А46-963/2015).

Заявитель указывает, что требование об указании в извещении о проведении аукциона сведений о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения не означает необходимости наличия таких условий для подключения, но является требованием о предоставлении исчерпывающих сведений о возможности застройки земельного участка.

В случае невозможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения информация об отказах в выдаче таких условий должна быть указана в извещении о проведении Аукциона, заключения о возможности подключения и отказы в выдаче таких условий должны быть включены в состав аукционной документации для ознакомления потенциальных участников Аукциона.

**1.2.** Заявитель считает, что срок действия договора аренды, определенный в извещении о проведении аукциона и пункте 1.1 проекта договора аренды как 4 года 6 месяцев, установлен с нарушением положений пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ, Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального

хозяйства РФ от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» (далее - Приказ № 137/пр).

Принимая во внимание, что площадь предоставляемого для целей строительства земельного участка составляет 9 517 кв.м., срок договора аренды, по мнению Заявителя, не может составлять более 3,16 года, что равно 38 месяцам.

**1.3.** Положение пункта 3.1 проекта договора аренды земельного участка, предусматривающего возможность передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, по мнению Заявителя не соответствует действующему законодательству.

Заявитель, ссылаясь на пункт 7 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), утверждает, что заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Главой 24 ГК РФ предусмотрены две формы перемены лиц в обязательствах: уступка права требования - при замене в обязательстве кредитора (статьи 387, 388 - 390 ГК РФ); перевод долга - при замене в обязательстве должника (статьи 391 - 392.2 ГК РФ).

В силу требований статьи 392.3 ГК РФ в случае одновременной передачи стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

**1.4.** Заявитель считает, что положение подпункта 14 пункта 3.2 проекта договора аренды земельного участка, предусматривающее освобождение земельного участка от временных и (или) самовольно возведенных в течение срока действия договора зданий, строений, сооружений, является нарушением требований пункта 14 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно указанной норме в договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

Допущенные Министерством нарушения, по мнению Заявителя, могли привести к нарушению прав и законных интересов неопределенного круга

лиц, а также публичных интересов, что свидетельствует о нарушении организатором торгов положений части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Заявитель просит признать жалобу обоснованной и выдать Министерству предписание об отмене Аукциона.

На заседаниях Комиссии 26.06.2017, 04.07.2017 представитель Заявителя поддержал доводы, изложенные в жалобе ООО «Альтера», в полном объеме.

Дополнительно представитель Заявителя пояснил следующее:

В извещении о проведении Аукциона вместо сведений о параметрах разрешенного строительства указано, что данные сведения определяются в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № RU 55301000-0000000000016064, утвержденным распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 27.02.17 № 424 (далее - градостроительный план).

Вместе с тем, градостроительный план не размещен в составе аукционной документации на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет».

В извещении о проведении Аукциона и в градостроительном плане не указаны сведения о предельных параметрах разрешенного строительства таких как:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В пункте 2.2 градостроительного плана в отношении предельной высоты зданий, строений, сооружений указано, что она не установлена, в отношении количества этажей указана ссылка на градостроительный регламент территориальной зоны ОД1-205.

Заявитель обращает внимание, что сведения о допустимой площади разрешенного строительства в размере 11 000 кв.м. при количестве 2-х надземных этажей и подземной парковки не указаны в извещении о проведении Аукциона, не входят в состав аукционной документации, с которой потенциальный участник Аукциона мог бы ознакомиться.

**2.** В соответствии с уведомлениями Омского УФАС России (исх. от 19.06.2017

№ 05-4765, от 27.06.2017 № 05-4997) Министерством представлены письменные возражения по жалобе Заявителя и надлежащим образом заверенные копии:

- распоряжения Министерства от 26.04.2017 № 768-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Омской области»;
- извещения о проведении Аукциона;
- заявок на участие в Аукционе;
- протокола рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 02.06.2017 б/н;
- протокола о результатах Аукциона от 06.06.2017 б/н;
- стенограммы хода Аукциона;
- журнала приема заявок на участие в Аукционе;
- журнала регистрации участников Аукциона;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок;
- градостроительного плана земельного участка;

В представленных возражениях Ответчик указывает, что Министерство с доводами жалобы ООО «Альтера» несогласно, считает их необоснованными по следующим основаниям.

**2.1.** В опубликованном извещении информация о наличии в отношении земельного участка предварительных технических условий о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение содержится.

Министерством у соответствующих ресурсоснабжающих организаций в установленном законом порядке была запрошена информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Информация, указанная в представленных сведениях о технических условиях и отказах в выдаче условий, указана в извещении о проведении Аукциона.

Предоставление мотивированного отказа в выдаче указанных условий 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, ввиду того, что 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.

**2.2.** В соответствии с извещением о проведении Аукциона максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке определяются в соответствии с градостроительным планом, согласно которому земельный участок расположен в зоне объектов административно-делового и общественного назначения (ОД1-205).

Пунктом 2.2 градостроительного плана определены требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, в том числе предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Указанные параметры определяются в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ОД1-205 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ города Омск Омской области, утвержденных решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) в случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

При подаче заявок на участие в аукционе все заявители были ознакомлены с градостроительным планом земельного участка, с техническими условиями о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, что подтверждается соответствующими отметками в заявках на участие в аукционе.

**2.3.** По доводу Заявителя о неверном определении срока аренды земельного участка Министерство поясняет следующее.

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений,

в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный Приказом № 137/пр.

Согласно приказу срок аренды земельного участка, предоставляемого по результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Площадь планируемого к строительству объекта была определена государственным предприятием Омской области «Омский центр технической инвентаризации и землеустройства» с учетом требований к застройке территории, изложенным в градостроительном плане, а также с учетом рекомендаций Приложения к СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Максимально допустимая площадь объекта капитального строительства (магазин, торговый центр) на земельном участке составляет 11 000 кв.м, при количестве двух надземных этажей и подземной парковки.

В соответствии с пунктом 4 приложения к Приказу № 137/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, площадью от 10 000 до 20 000 кв.м составляет 27 мес. Таким образом, срок аренды земельного участка составляет  $27 \times 2 = 54$  мес. (4 года 6 месяцев).

**2.4.** По поводу установления договором аренды возможности передачи прав и обязанностей арендатора иному лицу, Министерство отмечает следующее.

Согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Таким образом, нормы гражданского законодательства в правовом

регулировании соответствующих отношений подлежат применению, если нормами земельного законодательства не предусмотрено иное.

В силу пункта 5 статьи 22 ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу.

Кроме того, в силу пункта 8 статьи 448 ГК РФ условия договора, заключенного по результатам торгов в случае, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами, если это изменение не влияет на условия договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах, а также в иных случаях, установленных законом. В указанном случае передача прав и обязанностей по договору аренды не влияет на условия договора, имеющие существенное значение для определения цены договора.

Таким образом, как земельное, так и гражданское законодательство не предусматривает запрет на передачу прав и обязанностей по договору аренды, заключенному на торгах.

**2.5.** По факту нахождения на земельном участке объектов движимого имущества (контейнеров), что по мнению Заявителя препятствует предоставлению земельного участка в аренду по итогам Аукциона, Министерство поясняет следующее.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам. Следовательно, препятствием для продажи права на заключение договора аренды земельного участка с аукциона является нахождение на нем объектов недвижимости.

Министерство считает, что факт нахождения на спорном земельном участке движимого имущества (временных объектов (контейнеров)) не является препятствием для инициирования процедуры продажи права на заключение договора аренды земельного участка с аукциона. Указанный вывод следует и из судебной практики (Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2016 по делу № А05- 8212/2015).

Нахождение на земельном участке движимого имущества не будет являться обременением, так как движимое имущество может быть демонтировано и установлено в ином месте без ущерба его целевому назначению и считается свободным от прав третьих лиц, о чем указано в извещении.

Факт нахождения на участке движимого имущества не может препятствовать предоставлению земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, поскольку при получении в дальнейшем земельного участка, собственник или лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, вправе требовать от третьих лиц устранения нарушения его права, в том числе в судебном порядке (статьи 304, 305 ГК РФ).

По смыслу статей 606, 611, 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование.

При этом арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Указанная позиция подтверждается практикой судебных инстанций, в частности постановлением ФАС Западно-Сибирского округа от 11.12.2013 по делу № А03-2493/2013, постановлением ФАС Западно-Сибирского округа от 14.03.2014 по делу № А75-4090/2013.

В пункте 8 статьи 39.11 ЗК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона. Наличие движимого имущества, находящегося без правовых оснований на земельном участке, собственник которых не известен, не является препятствием для предоставления земельного участка на торгах.

**2.6.** В возражениях Министерство указывает, что в рассматриваемой жалобе, в нарушение части 6 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, не указаны номер контактного телефона организатора торгов, обжалуемые торги и адрес сайта, на котором размещена информация о торгах уполномоченного органа и (или) организации.

По мнению Министерства, жалоба Заявителя, в соответствии с частью 9 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции подлежит возвращению.

На основании изложенного, Министерство считает доводы жалобы незаконными и необоснованными, а жалобу подлежащей возвращению заявителю.

На заседаниях Комиссии 26.06.2017, 04.07.2017 представители Ответчика высказались согласно представленным им возражениям.

3. На официальном сайте <http://torgi.gov.ru> в сети «Интернет» 27.04.2017 размещено извещение о проведении Аукциона.

Согласно извещению заявки принимаются в период с 02.05.2017 по 01.06.2017, начальная цена: 5 103 000,00 руб., дата и время окончания приема заявок: 01.06.2017 в 17:45 час., дата и время проведения Аукциона: 06.06.2017 в 10:00

час., место проведения Аукциона: Министерство имущественных отношений Омской области (г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 5, 4 этаж, каб. № 405, конференц-зал).

Из представленных материалов и информации Комиссией установлено следующее:

Министерство распоряжением от 26.04.2017 № 768-р «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Омской области» принято решение о проведении Аукциона, утверждены:

- извещение об Аукционе;
- начальный размер годовой арендной платы в размере 5 103 000,00 руб.;
- размер задатка для участия в Аукционе в размере 2 300 000,00 руб.

В извещении об Аукционе указаны следующие сведения:

Предмет аукциона: земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:110225:2032.

Местоположение земельного участка: установлено в 215 м юго-восточнее относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Кировский АО, ул. Малая Островская, д. 29.

Площадь земельного участка: 9517 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка: магазины, торговые комплексы и центры (в том числе салоны по продаже автотранспортных средств).

Права на земельный участок: собственность Омской области.

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в Аукционе от 02.06.2017 б/н на участие в Аукционе поступило шесть заявок, в том числе заявка ООО «Альтера», которые признаны соответствующими требованиям извещения об Аукционе и участниками Аукциона.

Согласно протоколу о результатах Аукциона от 06.06.2017 б/н победителем Аукциона признано ООО «ТК «Аргумент» с ценой предложения 13 369 860,00 руб.

4. Рассмотрев жалобу Заявителя, представленные Ответчиком документы, заслушав представителей Заявителя и Ответчика, Комиссия признала жалобу обоснованной, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие)

организатора торгов, конкурсной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Согласно [пункту 1 статьи 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 [пунктом 2 указанной статьи](#).

Порядок подготовки и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен в статье 39.11 ЗК РФ.

**4.1.** Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения 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).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены в пункте 1 статьи 38 ГрК РФ и включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В извещении об Аукционе содержатся следующие сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке: в соответствии с градостроительным планом земельного участка № RU 55301000-0000000000016064, утвержденным распоряжением департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 27.02.2017 № 424.

Таким образом, извещение об Аукционе вместо сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства содержит ссылку на градостроительный план земельного участка, который не размещен на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет».

Довод Заявителя о том, что извещение об Аукционе не содержит сведения о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства Комиссия считает обоснованным.

Вместе с тем, в извещении об Аукционе указано, что градостроительный план земельного участка предоставляется претендентам для ознакомления. На участие в Аукционе подано 6 заявок, в том числе заявка ООО «Альтера». В пункте 13 заявки ООО «Альтера» на участие в Аукционе указано, что ООО «Альтера» с градостроительным планом ознакомлено.

На заседании Комиссии 04.07.2017 представитель Заявителя подтвердил, что с градостроительным планом земельного участка ознакомлен.

Таким образом, указание в извещении об Аукционе не в полном объеме сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке не повлияло на право Заявителя на участие в Аукционе.

**4.2.** Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 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).

Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правила подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 (далее - Правила).

Согласно пункту 9 Правил организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с запросами Министерства ресурсоснабжающими организациями представлена информация:

- ОАО «Омскводоканал» от 28.03.2017 № 05-03/338/17 о технических условиях подключения к сетям водоснабжения и канализации и от 28.03.2017 № 05-03/339/17 о плате за подключение к сетям водоснабжения и канализации;
- АО «Омск РТС» от 22.03.2017 № 21-10/836 об отсутствии возможности подключения объекта к системе теплоснабжения АО «Омск РТС»;
- АО «ТГК-11» от 22.03.2017 № 24-22т/134 об отсутствии возможности подключения объекта к системе теплоснабжения АО «ТГК-11»;
- АО «Омскгоргаз» от 27.03.2017 № 12/1560 об отсутствии возможности подключения объекта к сетям газоснабжения.

В извещении об Аукционе указаны следующие сведения о наличии предварительных технических условий о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение:

#### 1. Водоснабжение и канализация.

1) технические условия подключения к сетям водоснабжения и канализации: подключение объекта возможно к коммунальной системе водоснабжения и коммунальной системе канализации с максимальной нагрузкой в точках подключения: водопотребление – 5 куб.м/сут., водоотведение – 5 куб.м/сут.; срок подключения объекта к сетям водопровода и канализации – не ранее второго полугодия 2018 года; срок действия технических условий – до 28.03.2020 года.

2) информация о плате за подключение к сетям водоснабжения и канализации на дату опубликования извещения: тарифы на подключение

(технологическое присоединение) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения ОАО «ОмскВодоканал» для вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости (строящихся зданий, строений, сооружений и иных объектов) установлены приказом Региональной энергетической комиссии Омской области от 20 декабря 2016 года № 629/72, приказом Региональной энергетической комиссии Омской области от 20 декабря 2016 года № 631/72 соответственно. Срок действия указанных тарифов – до 31.12.2017 года.

2. Теплоснабжение: отсутствует техническая возможность подключения объекта к системам теплоснабжения АО «Омск РТС», АО «ТГК-11». Необходимо предусмотреть собственный источник тепловой энергии для теплоснабжения объекта.

3. Газоснабжение: временно отсутствует техническая возможность транспортировки природного газа по газораспределительным сетям от ГРС-5 и подключения объекта к сетям газоснабжения АО «Омскгоргаз».

В извещении об Аукционе определен перечень документов, предоставляемых претендентам для ознакомления, в том числе технические условия о возможности подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Проанализировав представленные Министерством документы, Комиссия пришла к выводу, что извещение о проведении Аукциона содержит сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Довод Заявителя о том, извещение об Аукционе должно содержать указания на заключения организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, о выдаче технических условий или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо об отказе в выдаче указанных условий, Комиссия считает необоснованным.

**4.3.** Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о правах на земельный участок и об ограничениях этих прав.

В извещении об Аукционе указано, что ограничения, обременения прав отсутствуют. На земельном участке расположены объекты движимого имущества (контейнеры) в количестве 237 штук, собственники которых не установлены.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении земельного участка № 55:36:110225:2032:

- правообладатель: Омская область;

- вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 55-55-01/031/2014-664, 27.02.2014;

- ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Комиссия считает, что наличие на земельном участке объектов движимого имущества (металлических контейнеров) не является запретом для проведения Аукциона на право заключения договора аренды данного земельного участка.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Постановлении Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2016 по делу № А05- 8212/2015.

Таким образом, довод Заявителя о том, что наличие на земельном участке металлических контейнеров в количестве 237 штук является ограничением прав на земельный участок, Комиссия считает необоснованным.

**4.4.** Согласно пункту 9 статьи 39.8 ЗК РФ в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза [срок](#), установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Приказом № 137/пр установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39.18](#) Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства, согласно [приложению](#) к настоящему приказу.

Таким образом, срок аренды земельного участка, предоставляемого по

результатам аукциона, определяется с учетом сроков, необходимых для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Максимально допустимая площадь объекта капитального строительства (магазин, торговый центр) на земельном участке составляет 11 000 кв.м, при количестве двух надземных этажей и подземной парковки.

В соответствии с пунктом 4 приложения к Приказу № 137/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, площадью от 10 000 до 20 000 кв.м. составляет 27 мес. Таким образом, срок аренды земельного участка составляет  $27 \times 2 = 54$  мес. (4 года 6 месяцев).

Таким образом, довод Заявителя о том, что срок аренды земельного участка, указанный в извещении об Аукционе и в пункте 1.1 проекта договора аренды земельного участка установлен с нарушением действующего законодательства не нашел своего подтверждения.

**4.5.** Согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Таким образом, нормы гражданского законодательства в правовом регулировании соответствующих отношений подлежат применению, если нормами земельного законодательства не предусмотрено иное.

В соответствии [пунктами 5, 6, 9 статьи 22](#) ЗК РФ арендатору земельного участка предоставляется право передавать в пределах срока договора аренды свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, необходимо руководствоваться следующим.

Поскольку ГК РФ допускает возможность установления законом или иными

правовыми актами особенностей сдачи в аренду земельных участков и такие особенности предусмотрены [ЗК РФ](#), то передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка допустима с соблюдением условий, установленных в статье 22 ЗК РФ.

Довод Заявителя о том, что пункт 3.1 проекта договора, предусматривающего передачу арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, не соответствует действующему законодательству Комиссия считает необоснованным.

**4.6.** Защита конкуренции при проведении торгов обеспечивается путем установления запрета на действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции. Такие действия определены в статье 17 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары, запроса предложений запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Вместе с тем, доказательств подтверждающих, что действия Министерства при проведении Аукциона препятствовали его участию в Аукционе, Заявителем не представлено.

Нарушения требований ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении Аукциона Комиссией не установлены.

**4.7.** Довод Министерства о том, что жалоба Заявителя подлежит возврату, Комиссия считает необоснованным.

Действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате проведения торгов (часть 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Упомянутые в статье 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы подаются в антимонопольный орган в предусмотренные данной статьей сроки.

Согласно части 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обжалование действий (бездействия) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии в антимонопольный орган в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, допускается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов либо в случае, если предусмотрено размещение результатов торгов на сайте в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», со дня такого размещения.

В силу [части 6 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции жалоба на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии подается в письменной форме в антимонопольный орган и должна содержать:

1) наименование, указание на место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона организатора торгов, оператора электронной площадки, действия (бездействие) которых обжалуются;

2) наименование, сведения о месте нахождения (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона, номер факса;

3) указание на обжалуемые торги, если размещение информации об обжалуемых торгах на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес сайта, на котором она размещена;

4) указание на обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии, соответствующие доводы;

5) перечень прилагаемых к жалобе документов.

[Пунктом 1 части 9 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции предусмотрено, что жалоба возвращается заявителю, если она не содержит сведений, предусмотренных [частью 6 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции.

В соответствии с порядком проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 20 статьи 39.11 ЗК РФ).

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона (пункт 19 статьи 39.11 ЗК РФ). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы на сайте [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru).

Сведения о Министерстве, в том числе сведения о номерах телефонов Министерства, проводимых Министерством аукционов по продаже земельных участков размещены на сайте <http://mio.omskportal.ru> в сети «Интернет» и являются общедоступными.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 30.08.2016 по делу № А40-242805/15.

Комиссия считает, что отсутствие сведений о номере контактного телефона организатора торгов, обжалуемых торгах и адресе сайта, на котором размещена информация о торгах уполномоченного органа и (или) организации, не препятствует рассмотрению жалобы по существу, в связи с чем, антимонопольным органом жалоба ООО «Альтера» принята и рассмотрена по существу.

- в полном объеме сведений о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке наряду с возможностью ознакомления с данными сведениями в составе градостроительного плана, включенного в перечень документов, предоставляемых претендентам для ознакомления, а также отсутствием фактов не представления градостроительного плана для ознакомления претендентам на участие в Аукционе, оценено Комиссией как отсутствие оснований для выдачи предписания.

В связи с изложенным, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать обоснованной в части жалобу общества с ограниченной ответственностью «Альтера» на действия Министерства имущественных отношений Омской области при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Омской области, из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:110225:2032 (далее - земельный участок) (извещение о проведении аукциона № 270417/0077737/01 размещено на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в сети «Интернет»).
2. Предписание не выдавать в связи с отсутствием оснований для его выдачи.
3. Снять ограничения, наложенные уведомлением Омского УФАС России от 19.06.2017 № 05-4765.

Согласно части 23 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции настоящее решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии < ... >

Члены Комиссии: < ... >