



**Дело № 12Т-18**

**Организатор торгов:**

Структурное подразделение Администрации МО «Виноградовский муниципальный район» Комитет по управлению имуществом МО Виноградовский муниципальный район

164570, Архангельская область, Виноградовский район, пгт Березник, ул. П. Виноградова, 83

[vinkom@atnet.ru](mailto:vinkom@atnet.ru)

**Заявитель:**

**ООО «Стройпартнер»**

453400, г. Давлеканово, ул. Победы, 42А

**РЕШЕНИЕ**

**18 апреля 2018 года**

**г. Архангельск**

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее – Архангельское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», в составе:

Председатель - Бугаев Д.В. Руководитель Архангельского УФАС России

Член комиссии - Нестеренко Е.В. Начальник отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

Член комиссии - Поддубная Ю.А. Специалист-эксперт отдела контроля органов власти Архангельского УФАС России

в отсутствие представителей организатора торгов и заявителя, уведомленных о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, после объявленного в соответствии с частью 14.1 статьи 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции» продления срока принятия решения (в заседании 12 апреля 2018 года принимали участие представители по доверенности Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «Виноградовский муниципальный район» <...> и <...>) на основании статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**УСТАНОВИЛА:**

03.04.2018 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Архангельской

области поступила жалоба ООО «Стройпартнер» на действия организатора аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков по извещению № 020318/0254136/01.

Содержание жалобы:

По мнению подателя жалобы, при организации и проведении рассматриваемого аукциона были нарушены требования статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации - в отношении земельных участков 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.

Заявитель полагает, что аукцион является незаконным и подлежит отмене, поскольку Земельный кодекс РФ не предполагает проведение аукциона по предоставлению земельных участков без наличия технических условий.

Представители Организатора аукциона – Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «Виноградовский муниципальный район» с жалобой не согласились пояснив, что при подготовке к аукциону Комитетом направлены запросы хозяйствующим субъектам и администрации МО «Борецкое» с требованием о предоставлении информации 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 к таким сетям, применительно к земельному участку. Согласно полученным ответам земельный участок не подключен к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения ввиду отсутствия таковых на данных территориях. В извещении о проведении торгов отображено наличие технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в виде электроснабжения.

Комиссия Архангельского УФАС России в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» рассмотрела жалобу с учетом следующего.

Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным [ЗАКОНОМ](#) от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной 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 размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, по правилам статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба может быть подана либо лицом, подавшим заявку на участие в торгах, либо лицом, не подавшим заявку на участие в торгах в случаях, если обжалуется порядок размещения информации о проведении торгов или порядок подачи заявок на участие в торгах.

Решение о проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, из категории земель - земли населенных пунктов с кадастровым номером 29:04:120101:712 было принято в соответствии с распоряжением главы МО «Виноградовский муниципальный район» от 28 февраля 2018 года № 158-р «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности».

На сайте <http://torgi.gov.ru> было размещено извещение № 020318/0254136/01 о его проведении.

Аукцион проводился в отношении двух лотов.

Аукцион в отношении лота № 1 отменен распоряжением главы муниципального образования «Виноградовский муниципальный район» № 232-р от 28.03.2018.

Лот № 2 -земельный участок с кадастровым номером 29:04:120101:712 расположен в 200 метрах на северо-запад от пересечения улиц Лесной и Комсомольской, с юго-восточной, южной и юго-западной сторон участок окружен кустарником, из категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — общественное питание.

Параметры разрешенного строительства объекта - для строительства здания бара, с размещением наружных сетей, минимальные отступы от границ

земельного участка - 3 метра; предельное количество этажей - не регламентируется, параметры объектов устанавливаются проектом, предельная высота зданий, строений, сооружений - не регламентируется, параметры объектов устанавливаются проектом, максимальный процент застройки в границах земельного участка - не регламентируется, параметры застройки устанавливаются проектом.

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: электроснабжение земельного участка с кадастровым номером 29:04:120101:712 возможно выполнить от опоры № 3 ВЛ-0,4-1485-01

Организатор аукциона - структурное подразделение администрации муниципального образования «Виноградовский муниципальный район» комитет по управлению имуществом муниципального образования «Виноградовский муниципальный район».

Дата и время начала приема заявок - 02.03.2018 15:00.

Дата и время окончания приема заявок - 02.04.2018 17:00.

Дата и время проведения аукциона - 10.04.2018 11:00.

Как следует из информации, имеющейся на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) по извещению № 020318/0254136/01, заявку на участие в аукционе по лоту № 2 подал единственный участник <...>.

ООО «Стройпартнер» не являлся лицом, подавшим заявку на участие в аукционе, следовательно, жалоба рассматривается на предмет соответствия нормативным правовым актам порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

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, установлен в статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 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.

[Правила](#) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения утверждены Постановлением Правительства РФ № 83 от 13.02.2006.

Правила регулируют отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, органами местного самоуправления и правообладателями земельных участков, возникающие в

процессе определения и предоставления технических условий подключения строящихся, реконструируемых или построенных, но не подключенных объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия), включая порядок направления запроса, порядок определения и предоставления технических условий, а также критерии определения возможности подключения.

Сети инженерно-технического обеспечения определены правилами как совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с настоящими Правилами;

В рассматриваемом случае по лоту № 2 при проведении аукциона по продаже права заключения договора аренды земельного участка в извещении было определено следующее. В графе «Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка» - общественное питание. В графе «Параметры разрешенного строительства объекта» - для строительства здания бара, с размещением наружных сетей, минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра; предельное количество этажей - не регламентируется, параметры объектов устанавливаются проектом, предельная высота зданий, строений, сооружений - не регламентируется, параметры объектов устанавливаются проектом, максимальный процент застройки в границах земельного участка - не регламентируется, параметры застройки устанавливаются проектом. В графе «Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения» - технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: электроснабжение земельного участка с кадастровым номером 29:04:120101:712 возможно выполнить от опоры № 3 ВЛ-0,4-1485-01.

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 (зарегистрировано в Минюсте России 8 сентября 2014 г. № 33995), принятому в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, описание вида разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) указано как размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Организатор аукциона представил комиссии запросы о предоставлении технических условий на проектирование и присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения в пос. Сельменьга от 23.01.2018 № 1145, а также полученные на запросы ответы.

Организатором аукциона представлен ответ Администрации МО «Борецкое» от 05.02.2018 б/н о том, что на территории МО «Борецкое» в п. Сельменьга Виноградовского района Архангельской области в сети инженерно-технического

обеспечения газоснабжение отсутствует.

Организатором аукциона представлены: ответ ООО «Искра» от 01.02.2018 № 28 о том, что возможности подключения указанного земельного участка к сетям водоснабжения и водоотведения нет ввиду отсутствия таковых на данных территориях; ответ от 01.02.2018 № 35 ООО УК «Весна» о том, что возможности подключения указанного земельного участка к сетям теплоснабжения нет ввиду отсутствия таковых на данных территориях; ответ Филиала ПАО «МРСК Северо-Запада» «Архэнерго» от 01.02.2018 № 02-08/385 о возможности технологического присоединения к электрическим сетям.

В соответствии с разъяснением, данным Минэкономразвития Российской Федерации письмом от 30.06.2015 № Д23и-3009, согласно пункту 9 Правил 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, 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.

Таким образом, 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.

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.

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.

Таким образом, 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.



В данном случае организатор аукциона не указал в извещении на отсутствие технической возможности подключения объекта к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в связи с отсутствием таковых в месте расположения земельного участка с кадастровым № 29:04:120101:712, выставленного на аукцион: поселок Сельменьга, улица Лесная, дом 2, корпус 2.

При таких обстоятельствах жалобу ООО «Стройпартнер» следует признать обоснованной. Однако, при решении вопроса о выдаче предписания следует принять во внимание отсутствие сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в районе пос. Сельменьга, в котором располагается земельный участок, выставленный на аукцион по извещению № 020318/0254136/01. Необходимость в выдаче предписания отсутствует.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, а также руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Архангельского УФАС России по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### РЕШИЛА:

1. Признать жалобу ООО «Стройпартнер» обоснованной.
2. Предписание не выдавать.

В соответствии с частью 23 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

**Председатель  
Комиссии Д.В. Бугаев**

**Члены Комиссии  
Е.В. Нестеренко**

**Ю.А. Поддубная**